

## 新庁舎整備に向けた検討状況について

### 1. 「第9回品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会」について

- (1) 日時 令和4年7月19日(火) 午後2時から4時
- (2) 内容 新庁舎整備基本計画(素案)の検討 別紙1、2参照
- (3) 主な意見
- ・防災やユニバーサルデザインの文言などは、区民がイメージしやすいよう、より丁寧な表現に改めるとよい
  - ・セキュリティ対策の検討に際しては、より新しい技術の活用に着目すべき
  - ・書かない窓口と共に、支払いに現金を用いないキャッシュレス決済を進めてほしい

### 2. 品川区新庁舎整備基本計画(素案)に係る説明会の開催について

#### (1) 説明会方式

日時		会場	定員(先着)
8月7日(日)	午前10時～11時	区役所251会議室 (第二庁舎5階)	100人
8月11日(祝)	午前11時～正午	五反田文化センター (西五反田6-5-1)	各50人
	午後2時～3時		
8月28日(日)	午前11時～正午	スクエア荏原 (荏原4-5-28)	各50人
	午後2時～3時		

#### (2) オープンハウス方式

日時		会場
8月5日(金)	午後2時～8時	荏原第五区民集会所 (二葉1-1-2)
8月6日(土)	午前10時～午後3時	
8月10日(水)	午後2時～8時	五反田文化センター (西五反田6-5-1)
8月11日(祝)	午前10時～午後3時	
8月12日(金)	午後2時～8時	品川第一区民集会所 (北品川3-11-16)
8月13日(土)	午前10時～午後3時	
8月19日(金)	午後2時～8時	八潮区民集会所 (八潮5-10-27)
8月20日(土)	午前10時～午後3時	
8月26日(金)	午後2時～8時	南大井文化センター (南大井1-12-6)
8月27日(土)	午前10時～午後3時	
8月28日(日)	午前10時～午後3時	スクエア荏原 (荏原4-5-28)
8月29日(月)	午後2時～8時	

### 3. 「第10回品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会」について

- (1) 日時 令和4年10月17日(月) 午後2時から4時
- (2) 内容 新庁舎整備基本計画(案)の検討

## 1. 整備方針の検討（共通機能）

### ■ユニバーサルデザイン

#### 誰もがわかりやすく、利用しやすい庁舎を目指す

##### ○ユニバーサルデザインの導入

- すべての来庁者が不自由なく利用できるよう、ハード面とソフト面において、ユニバーサルデザインに配慮します。

##### ○利用しやすい移動空間

- 誰もが安心して移動できるよう、十分な幅を確保し、段差のない出入口や通路を設けます。

##### ○わかりやすいサイン・案内設備

- 色彩やピクトグラムにより、直感的でわかりやすいサインを整備します。
- 多言語対応のデジタルサイネージや音声誘導装置などにより、障害者や高齢者、外国人などのすべての利用者を円滑に誘導できる設備を導入します。

##### ○利用しやすい環境整備

- オストメイト対応やベビーチェア、ベビーシートなど多機能で広めのブースを備えたトイレ、男女共用の個室を備えたオールジェンダートイレを整備します。
- 子育て関連の窓口には、授乳室やキッズスペースを設け、親子で利用しやすい環境を整備します。



車椅子対応カウンターを備えた総合窓口  
(出典：千代田区HP)



わかりやすいサイン・案内設備・キッズコーナーを備えた総合窓口  
(出典：岐阜市HP)



誰もが利用しやすいトイレの整備事例  
(出典：国交省「共生社会におけるトイレの環境整備に関する調査研究」)

### ■セキュリティ対策

#### 利便性・効率性を向上させたセキュリティ環境を整える

##### ○セキュリティ対策の強化

- 会議室や使用動線にはICカードやテンキーなど、最適な施錠管理システムを採用します。
- プライバシーに配慮しながら防犯センサーや防犯カメラを設置し、個人情報保護や防犯対策を図ります。
- 外部空間の死角となる場所にはセンサー式ライトなどを設置し、防犯対策を強化します。

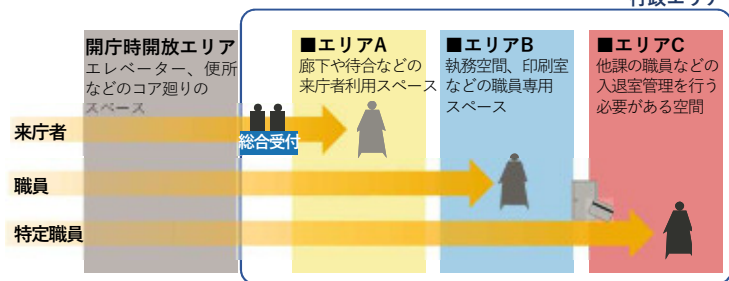
##### ○セキュリティゾーニング

- 来庁者が利用するエリアを明確化し、重要度に応じてセキュリティエリアを段階的に設定することで、来庁者の利便性と職員の業務効率性を両立させます。

##### ○休日・夜間のセキュリティ確保

- 共用部と執務エリアをシャッターなどで仕切るとともに、時間帯によってエレベーターの停止階を変更することで、無人となるフロアのセキュリティ性を高めます。

行政エリア



セキュリティエリアの段階構成イメージ (パシフィックコンサルタンツ作成)



ICカードセキュリティシステム  
(出典：さいたま市HP)

### ■DX（※）の推進

#### DXを推進し区民の利便性向上と業務効率化を目指す

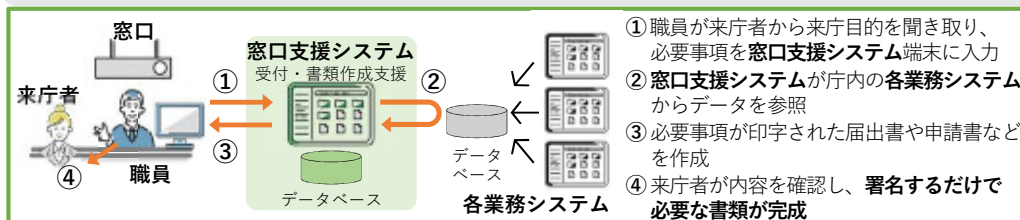
##### ○ICT（情報通信技術）の活用

- 来庁者や職員にとって最適なICTを活用することで、窓口サービスの充実やペーパーレスなどの実現による業務効率化・環境への負荷軽減を図ります。
- 障害者や外国人、高齢者などあらゆる立場の方々がICTの恩恵を享受できるよう、情報格差（デジタルデバイド）に十分に配慮します。

##### ○区民サービスの向上や新しい働き方への対応

- 行政手続きのオンライン化によるセルフ申請スペースやオンライン窓口スペース、ワンストップ対応スペースなどICTを活用し、窓口空間のDXに対応します。
- 個々の手続き・業務がデジタルで完結する仕組みや、何度も同じ情報を入力しない仕組みづくりなど、利用者目線での行政サービスを目指します。
- AI（人工知能）の導入による窓口業務の自動化や審査業務の迅速化などを検討します。

※DX（デジタル・トランスフォーメーション）：進化したIT技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念。



「書かない窓口」イメージ (品川区作成)

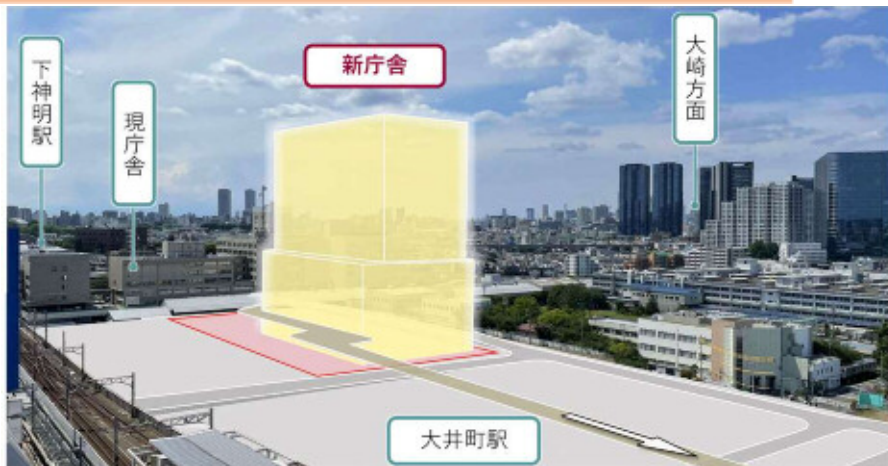
## 2. 建築計画（ゾーニング）

ゾーニングイメージ	ゾーニング計画の方針
<p>来庁者用エレベーター</p> <p>職員用・業務用エレベーター</p> <p>高層階</p> <p>議会機能</p> <p>執務機能</p> <p>執務機能</p> <p>都の機関</p> <p>災害対策機能</p> <p>窓口機能 国の機関</p> <p>窓口機能 歩行者デッキ</p> <p>下神明駅方面</p> <p>大井町駅方面</p> <p>歩行者出入口</p> <p>区画道路</p> <p>車両出入口</p> <p>歩行者出入口</p> <p>区民協働・交流機能</p>	<p>高層階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・議会は、フロア単位で配置し行政機能と明確に区分</li> <li>・大空間となる議場の上に室を設けず、合理的な構造計画</li> </ul> <p>中層階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・都の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</li> </ul> <p>低層階</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・会議室を集約し、災害時に本部機能を拡張</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・国の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</li> </ul> <p>地下</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、地下に設けることで敷地を有効利用</li> <li>・歩車分離により歩行者の安全性を確保</li> </ul> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

※建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。※図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

### 3. 外観計画

区民に長く愛され、周辺市街地と調和のとれた外観を形成する



※建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

### 4. 事業費および財源

#### ■事業費（イニシャルコスト）

概算事業費（税込）		
調査・設計費	約20億円以上	工事監理費含む
建設工事費	約360億円以上	60万円/㎡以上×60,000㎡ ※単価は先行事例などより想定
外構工事費	約20億円以上	歩行者デッキなど
合計	約400億円以上	※物価状況やZEB化対応などより価格の上昇が見込まれる

※国および都の機関の整備費を含みます。  
※備品更新費、移転費、現庁舎の解体工事費は含んでいません。

#### ■ランニングコスト

##### <ランニングコストの縮減方策>

##### ○運用費の縮減

- ・LED照明や高効率空調、高効率エレベーターなどZEBの実現に向けた各種省エネルギー手法の採用
- ・エネルギー使用状況を把握・管理して最適な設備運用を図るために、BEMS（※）の導入を検討

##### ○修繕費、改善費の縮減

- ・高耐久な構造体による長寿命化、更新が容易な内装材・設備の採用
- ・事後保全ではなく予防保全型の補修や改善を行う

##### ○保全費の縮減

- ・設備機器の余裕度や、設備機器等の更新等が容易に行えるよう作業性を確保
- ・特殊な設備や部材ではなく割高とならずに調達できるような部材の採用の検討

※BEMS（ベムス）：ビル・エネルギー管理システム（Building Energy Management System）

ICTを使って建物内のエネルギー消費に関するデータの蓄積・分析を行うシステム。データに基づいて効率的なエネルギー利用へと改善を重ねていくことにより、エネルギー効率を高められる。



#### ■財源

- ・財源については、起債・基金を活用するほか、別途、区分所有者（国および都）からの分担金で確保することを予定しています。

### 5. 事業手法

	従来方式	設計・施工一括発注方式（DB方式）	PFI方式
事業期間	○ ・従来の手続きであるため、発注回数は多いが比較的早期に事業を進めることができる。	○ ・事業者選定には従来方式よりも時間を要するが、発注回数が少ないことや設計段階から施工企業者が関わることにより、事業期間の短縮は期待できる。	▲ ・PFI法に基づく手続きなどにより、従来方式と比較すると事業着手までに時間を要する可能性が高い。
意向反映	○ ・設計および工事を段階的に仕様発注するため、その都度チェックが可能であり、区民や区の意向を具体的に設計・施工に反映できる。	▲ ・設計および工事を一括して性能発注するため、チェック機能が働きにくく、区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい。	▲ ・設計および工事を一括して性能発注するため、チェック機能が働きにくく、区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい。
区内経済の活性化	○ ・設計・建設・維持管理の段階ごとに発注方法を検討できるため、区内企業も比較的事業に参加しやすい。	▲ ・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると区内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。	▲ ・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると区内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。
管理体制	○ ・大規模な建築工事となるため、管理支援業務の別途発注を検討する。	○ ・一括発注の中で設計者が管理支援業務を行う。（別途発注も可）	○ ・一括発注の中で設計者が管理支援業務を行う。（別途発注も可）

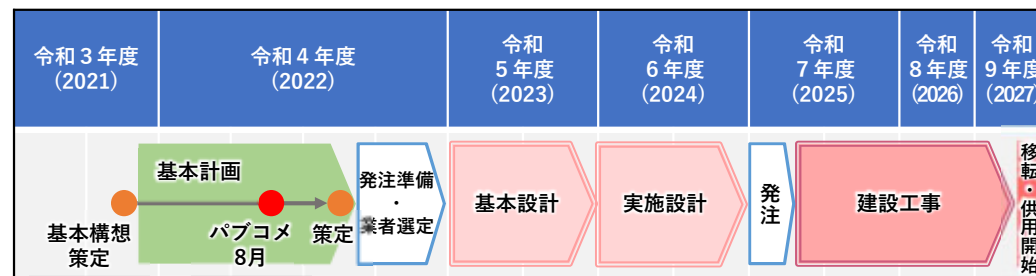
※コストは、市場調査結果を踏まえ、3方式で大きな差は生じないものと想定。

新庁舎の事業手法には、現庁舎の課題や区民要望へ対応していくために早期に事業着手できることや、設計・施工の各段階で区民や区の意向を反映できることに加え、区内企業が参加しやすいことが求められます。

⇒ 本事業においては、従来方式を採用します。

仕様発注：施設の配置・構造・建築材料等、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。

### 6. 事業スケジュール



- ・令和4（2022）年度に、基本計画を策定します。
  - ・令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて基本設計・実施設計を行います。
  - ・令和7（2025）年度から建設工事を開始します。
- ※今後、設計段階において工事期間を精査していきます。

# 品川区新庁舎整備基本計画 要約版

(素案)

令和4（2022）年7月

## 目次

1. 基本計画の位置付け	1
2. これまでの検討経緯	1
3. 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性	2
4. 基本理念および基本方針	2
5. 導入機能の整備方針	3
1) 区民サービス	3
2) 区民協働・交流	3
3) 行政・議会	3
4) 防災	3
5) 環境	3
6) 将来変化・経済性	4
7) 共通機能	4
6. 建築計画	4
1) 建物配置計画の考え方	4
2) 動線計画の考え方	5
3) 平面計画の考え方	5
4) ゾーニング計画の考え方	6
5) 外観計画	6
7. 構造計画	7
8. 設備計画	7
9. 新庁舎の規模の整理	8
10. 事業費などの算出および財源の整理	9
11. 事業計画	9
1) 事業手法	9
2) 事業スケジュール	10

## 1. 基本計画の位置付け …基本計画本編 p. 1

令和3（2021）年12月に策定した「品川区新庁舎整備基本構想」では、新庁舎整備の大枠や整備方針を示しました。基本計画では、次のステップである基本設計に進むため、基本構想を踏まえて具体化を進めた整備方針に加え、建物配置や動線、ゾーニング計画、建物性能などの施設計画を示します。また、地域経済の活性化につながる事業手法を検討し、昨今の情勢も踏まえながら、事業費や事業スケジュールの精査を行った結果をまとめています。



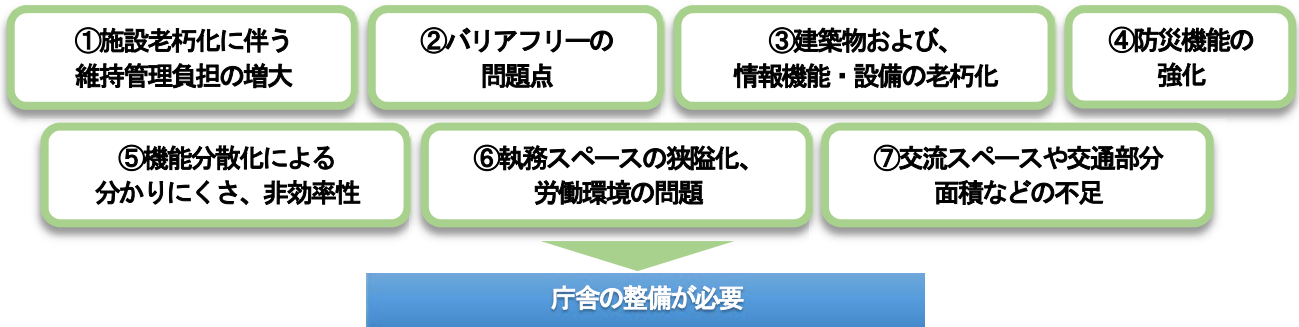
## 2. これまでの検討経緯 …基本計画本編 p. 2

現庁舎は築54年を経過しており、経年劣化が多く見られることから大規模な改修などが必要となり、区庁舎のあり方の検討が進められてきました。

時期	内容
平成 29 (2017) 年から	区議会行財政改革特別委員会にて新庁舎整備の方針について検討
令和元 (2019) 年度	区議会行財政改革特別委員会にて、広町敷地への庁舎移転に向けて検討を進める
令和 2 (2020) 年度	品川区庁舎機能検討委員会を開催
	「新庁舎の機能に関する事項について」答申
令和 3 (2021) 年度	品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会を開催
	品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員長から区長へ基本構想の答申
	「品川区新庁舎整備基本構想」策定

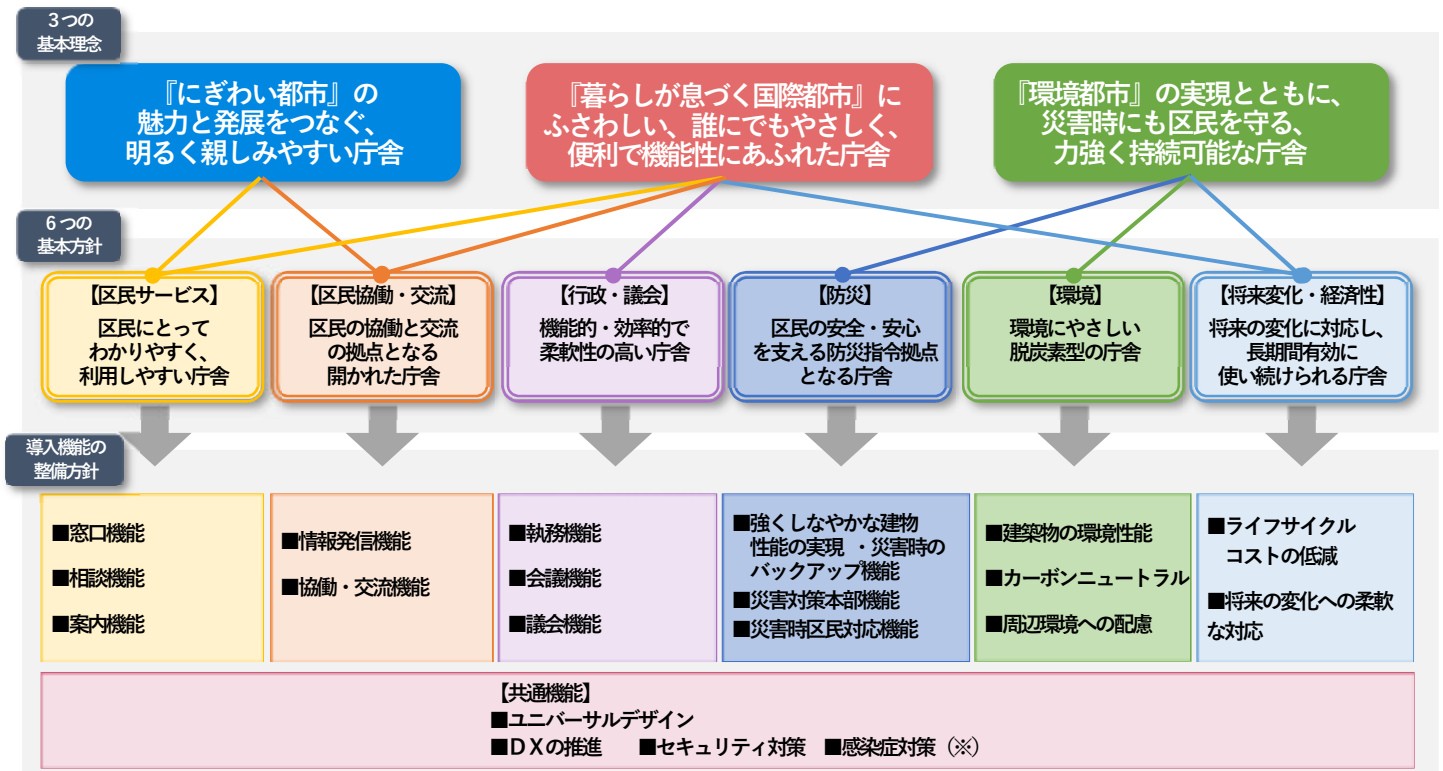
3. 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性 …基本計画本編 p. 4

現庁舎の老朽化やバリアフリー対応、狭隘化などの課題を考えると、大規模修繕や耐震改修といった方法では、庁舎の抱える課題のすべてを解決し、区を取り巻く環境変化や多様化する行政需要に対応することは困難であると考えられます。また維持管理費の観点からも、建て替えによる新庁舎の整備が妥当と考えました。



4. 基本理念および基本方針 …基本計画本編 p. 4

基本構想において、これまでの検討内容の整理・区民意見の集約を行い、策定委員会での検討を経て、新庁舎の「基本理念」「基本方針」を策定しました。



※ 感染症対策は基本計画段階から【共通機能】として新たに整備方針の項目として追加しました。

## 5. 導入機能の整備方針 …基本計画本編 p.8

基本構想時に設定した各導入機能の整備方針について、区民意見やオフィス環境調査結果、職員ワークショップの結果などを踏まえ改めて検討を行いました。

### 1) 区民サービス

#### 「区民にとってわかりやすく、利用しやすい庁舎」

**窓口機能：**区民にとってわかりやすく利用しやすい窓口機能を目指します。

**相談機能：**プライバシーに配慮し、安心して相談できる環境を整備します。

**案内機能：**来庁者がスムーズに手続きできる分かりやすい案内機能を整備します。

### 2) 区民協働・交流

#### 「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：**情報発信の拠点となる協働・交流機能を目指します。

**協働・交流機能：**コミュニティの中心となる協働・交流機能を目指します。

### 3) 行政・議会

#### 「機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎」

**執務機能：**機能的・効率的で柔軟性のある執務環境を整えます。

**会議機能：**多様な打合せに対応し、効率的な運用が行える会議機能を整備します。

**議会機能：**区民に開かれ、使いやすい議会機能の検討を進めます。

### 4) 防災

#### 「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：**周辺の各施設と相互に補完しあいながら、防災指令拠点の強化を目指します。

**耐震性・災害時のバックアップ機能：**防災指令拠点として高い耐震性やバックアップ機能を備えます。

**災害対策本部機能：**災害時に迅速に活動でき、各機関と連携がとれる災害対策本部機能を目指します。

**災害時区民対応機能：**災害時に迅速に活動でき、各機関と連携がとれる災害対策本部機能を目指します。

### 5) 環境

#### 「環境にやさしい脱炭素型の庁舎」

**建築物の環境性能：**CASBEE（キャスビー）-建築（新築）の取得目標「Sランク」を目指します。

**カーボンニュートラル：**ZEB（ゼブ）の取得目標「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」を目指します。

**周辺環境への配慮：**周辺環境に配慮し、豊かな潤いのある市街地環境を形成します。



## 6) 将来変化・経済性

## 「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：長寿命で維持管理しやすい庁舎を目指します。

将来の変化への柔軟な対応：変性があり、将来にわたり長く使える庁舎を目指します。

## 7) 共通機能

ユニバーサルデザイン：全ての来庁者が不自由なく利用できる庁舎を目指します。

DX(※)の推進：ICT活用による窓口サービス充実化や業務効率化を目指します。

セキュリティ対策：利便性とセキュリティ確保の両立を目指します。

感染症対策：感染症発生時においても臨機応変に対応できる体制を構築します。

※ デジタル・トランスフォーメーション：進化したIT技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させるという概念。

## 6. 建築計画 …基本計画本編 p. 38

## 1) 建物配置計画の考え方

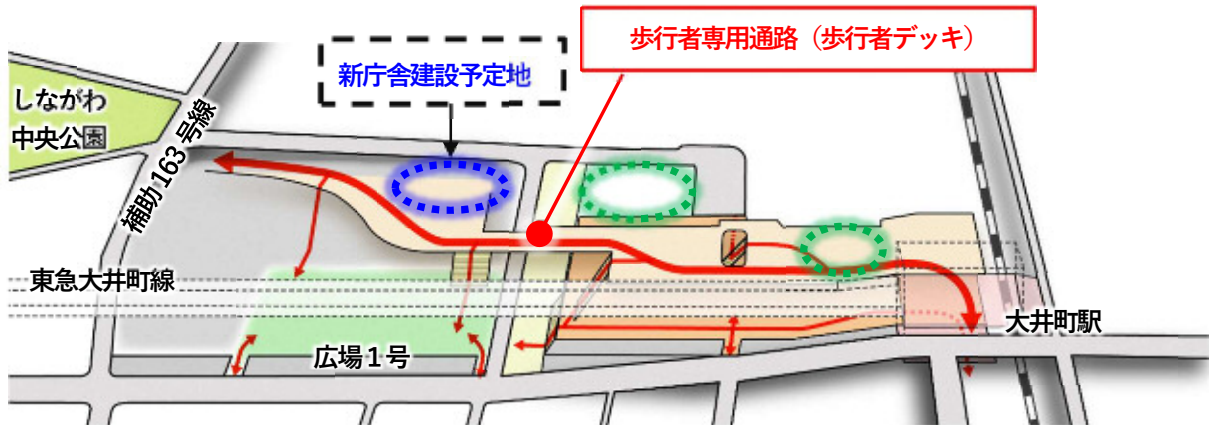
新庁舎の建設予定地である広町地区に係る都市計画やガイドラインなどを踏まえ、次のとおり建物を配置します。



## 2) 動線計画の考え方

敷地内には安全でゆとりある歩道空間を整備するなど、歩行者による庁舎建物へのアクセス動線を検討します。来庁者用の車両は、新庁舎地下に整備する駐車場へとスムーズにアクセスできる計画とします。

なお、災害時の公用車の出動や、物品などの搬出入を行う業務用車両や清掃車両などの動線と、来庁者の車両動線ができる限り交錯しない動線計画にします。また、バス、タクシーなどの公共交通機関と調整を行い、利用者が庁舎建物へアクセスしやすい停留所位置や待合空間の創出など、利便性の向上を検討します。



## 3) 平面計画の考え方

整備方針の実現に向けて望ましいコア（※1）配置を比較し、平面計画の検討を進めます。

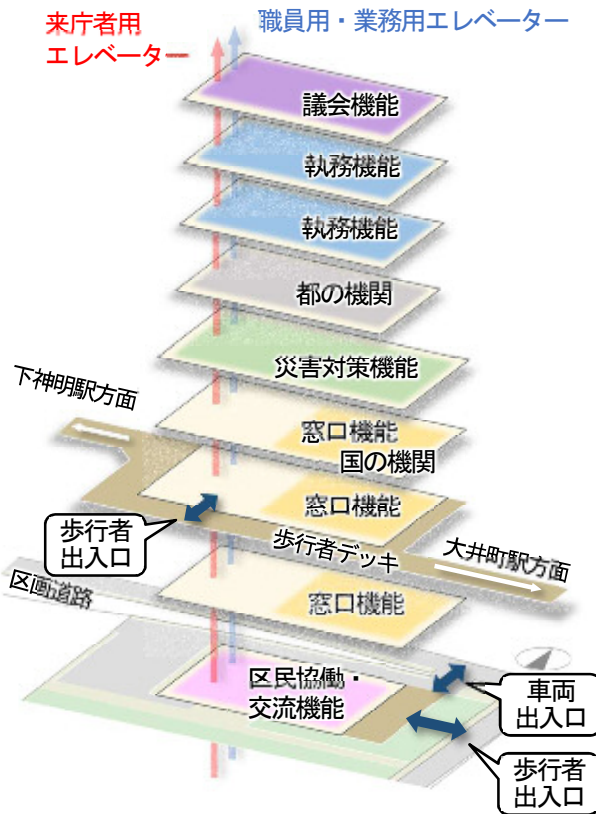
※1 廊下・階段・エレベーター・トイレ・機械室など。

配置イメージ (中高層基準階)	中央コア（センターコア）型	両端コア（ダブルコア）型	偏心コア（片コア）型
 来庁者エリア 執務エリア			
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>南北が分断し計画上の自由度が低い</li> <li>来庁者と職員の動線分離はややしにくい</li> <li>レントラブル比（※2）の高い計画にしやすい</li> <li>構造的にバランスがよい</li> <li>2方向避難の確保が難しい場合がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画上の自由度が高い</li> <li>来庁者と職員の動線分離をしやすい</li> <li>レントラブル比が低くなりやすい</li> <li>構造的にバランスがよい</li> <li>2方向避難を確保しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画上の自由度が高い</li> <li>来庁者と職員の動線分離はややしにくい</li> <li>レントラブル比の高い計画にしやすい</li> <li>構造的に偏りがあり、配慮が必要</li> <li>2方向避難の確保が難しい場合がある</li> </ul>

※2 延床面積に占める専有部（共用部以外）の面積の割合。

#### 4) ゾーニング計画の考え方

新庁舎の低層階は、開放的な空間とするなど、上層階よりも階高を高くします。中層や高層は、各室の大きさや快適性の観点により、適切な天井高さを確保したうえで、構造や設備計画との整合性、経済性にも配慮して階高を設定します。

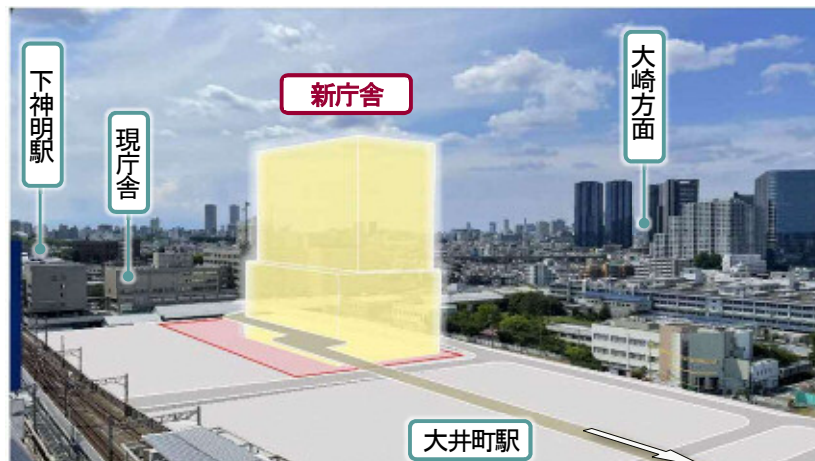


ゾーニング計画の方針	
高層	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会は、フロア単位で配置し行政機能と明確に区分</li> <li>・大空間となる議場の上に室を設けず、合理的な構造計画</li> </ul>
中層階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連性の高い部署は、近接配置して連携を高め、区民や事業者対応に配慮</li> <li>・保健センターの管轄区域を再編成し、一部を新庁舎内に集約</li> <li>・来庁者対応エリアと区分けして職員用リフレッシュスペースを設け、休憩や飲食、打合せなどに利用</li> <li>・都の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</li> </ul>
低層階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・会議室を集約し、災害時に本部機能を拡張</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・国の機関は、利用者の利便性に配慮して配置</li> </ul>
地下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場は、地下に設けることで敷地を有効利用</li> <li>・歩車分離により歩行者の安全性を確保</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

※ 建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。  
 ※ 図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

#### 5) 外観計画

新庁舎は、区のシンボルとして建設後も長きにわたり利用される建物となります。新庁舎の外観デザインは、華やかな意匠を避け、区庁舎として相応しく、シンプルで機能美が現れるものとしします。また、品川区の歴史を踏まえつつ、周辺環境などと調和した景観の形成について検討します。


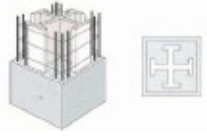
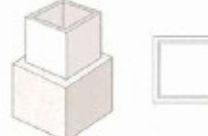



※ 建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

7. 構造計画 …基本計画本編 p. 44

新庁舎は、災害応急対策活動の中核となる施設であるため、高い耐震性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」を目標とします。

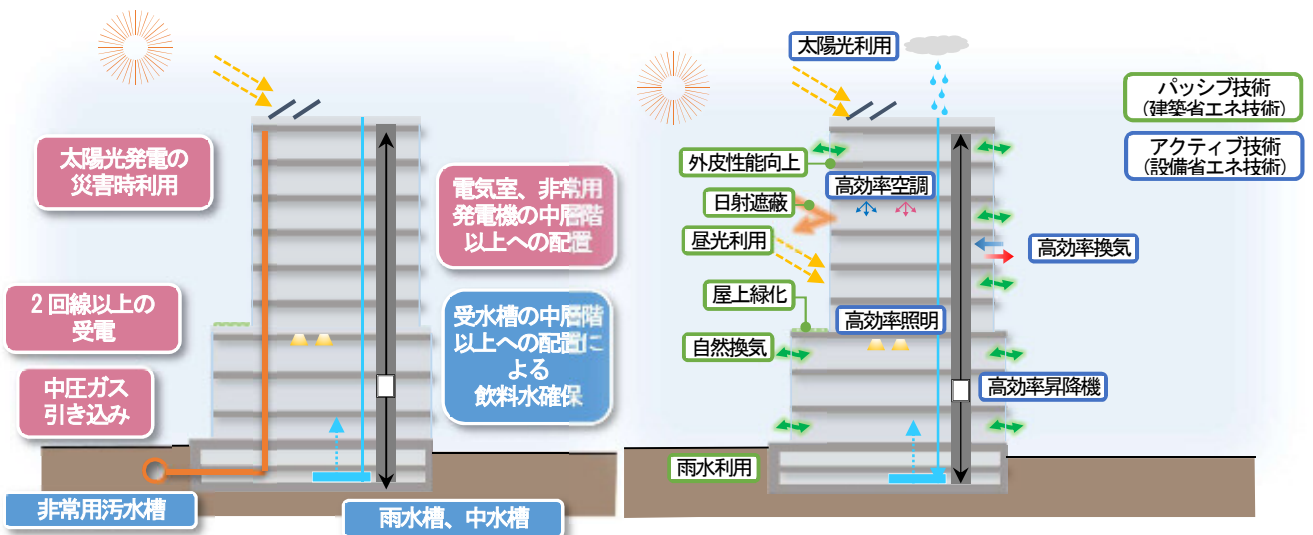
また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	鉄骨造 (S造)	コンクリート充填鋼管構造 (CFT造)
イメージ				
特徴	・鉄筋とコンクリートを使用した、耐震性に優れた構造	・RC造とS造を組合せ、両方の特徴を兼ね備えた構造	・鋼材を使用した、靱性（粘り強さ）に優れた構造	・鋼管の柱にコンクリートを充填した高耐力の柱の構造

8. 設備計画 …基本計画本編 p. 48

新庁舎の設備については、災害時の防災拠点機能としての対応を踏まえ、必要な設備を導入します。

また、国によるネット・ゼロ・エネルギービル (ZEB) の実現に向けての長期目標や、建築環境総合性能評価システム (CASBEE) に基づく評価なども注視しつつ、費用対効果を見極めながら、環境品質に配慮した施設とします。



## 9. 新庁舎の規模の整理 …基本計画本編 p. 51

令和3年度に実施した現庁舎における執務環境調査の結果を踏まえ、行政・防災・議会機能の規模は、文書・物品削減量50%を目標として、約35,000㎡と算出しました。

屋内駐車場は、現庁舎駐車場と同等数以上かつ東京都駐車場条例における附置義務台数を確保することを基本に、適正規模について検討を進めます。

区の保健センター管轄区域を再編成し、その一部機能(2,000㎡)を新庁舎内に集約します。合計面積は基本構想で示した約60,000㎡から変更せず、全体調整の中で検討していきます。

### ・現庁舎規模

区分	面積
区(本庁舎・議会棟・第三庁舎)	約18,000㎡
区(第二庁舎)	約12,000㎡
駐車場	約9,000㎡
国および都の機関(使用面積)	約7,000㎡
合計	約46,000㎡

### ・新庁舎建設想定規模(基本構想)

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約37,000㎡
屋内駐車場	約11,000㎡
国および都の機関	約10,000㎡
協働・交流機能	約2,000㎡
合計	約60,000㎡

### ・新庁舎建設想定規模(基本計画)

区分	面積
行政・防災・議会機能など	約35,000㎡
保健所/保健センター	約2,000㎡
屋内駐車場	約11,000㎡
国および都の機関	約10,000㎡
協働・交流機能	約2,000㎡
合計	約60,000㎡

## 10. 事業費などの算出および財源の整理 …基本計画本編 p. 52

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。

なお、現時点における試算の結果として示したものです。事業費については、建設物価などの社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコスト低減の観点も踏まえ、設計段階などにおいて維持管理費を含めて精査していきます。

概算事業費（税込）		
調査・設計費	約20億円以上	工事監理費含む
建設工事費	約360億円以上	60万円/㎡以上×60,000㎡ ※ 単価は先行事例などより想定
外構工事費	約20億円以上	歩行者デッキなど
合計	約400億円以上	※ 物価状況やZEB化対応などより価格の上昇が見込まれる

※ 国および都の機関の整備費を含みます。

※ 備品更新費、移転費、現庁舎の解体工事費は含んでいません。

## 11. 事業計画 …基本計画本編 p. 55

## 1) 事業手法

新庁舎整備においては、基本構想に謳った基本理念・基本方針を具現化しつつ、区民の意向を柔軟かつきめ細やかに反映していくことが非常に重要です。その観点からは、従来方式は、設計・施工の各段階で区民や区の意見を反映しやすい手法です。設計施工一括発注方式（DB方式）およびPFI方式を採用する場合、区や区民の意向を発注前に十分整理しておくことが必要となります。

さらに、従来方式は、事業の進捗状況や情勢に合わせて段階的に発注方法を検討できるため、最も区内企業が参加しやすい方式と言えます。

よって新庁舎整備における事業手法としては「従来方式」を採用することとしつつ、一層のコスト縮減を目指すこととします。

従来方式	DB方式	PFI方式
区が自ら資金を調達し、設計と施工、維持管理を民間に分離発注する方式	設計と施工を一括して設計・施工企業に発注する方式	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グループに発注する方式

	従来方式	設計施工一括発注方式（DB方式）	PFI方式
早期の事業着手・事業期間	○ (早期に事業着手できる)	○ (着手にやや時間を要する可能性が高いが、工期短縮は期待できる)	△ (着手に時間を要する可能性が高い)
区民や区の意向反映	○ (段階毎にチェック・反映できる)	△ (一括発注のため、チェック機能が働きにくい)	△ (一括発注のため、チェック機能が働きにくい)
区内経済の活性化	○ (区内企業も比較的事業に参加しやすい)	△ (区内企業は参加しにくくなる可能性がある)	△ (区内企業は参加しにくくなる可能性がある)
管理体制	○ (管理支援業務の別途発注を検討する)	○ (一括発注の中で設計者が管理支援業務を行う)	○ (一括発注の中で設計者が管理支援業務を行う)
総合評価	○	△	△

※ コストは、市場調査結果を踏まえ、3方式で大きな差は生じないものと想定。

新庁舎の事業手法には、現庁舎の課題や区民要望へ対応していくために**早期に事業着手**できることや、設計・施工の各段階で**区民や区の意向を反映**できることに加え、**区内企業が参加しやすい**ことが求められます。



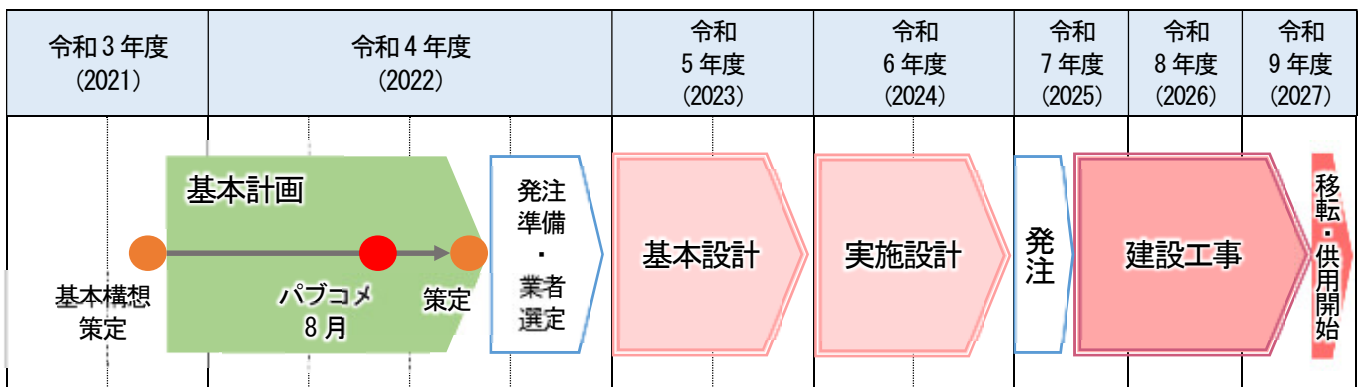
**本事業においては、従来方式を採用します**

## 2) 事業スケジュール

従来方式で事業を進めていくスケジュールは、以下のとおり想定しています。

- ・令和4（2022）年度に、基本計画を策定します。
- ・令和5（2023）年度から令和6（2024）年度にかけて基本設計・実施設計を行います。
- ・令和7（2025）年度から建設工事を開始します。

※今後、設計段階において工事期間を精査していきます。



---

## 品川区新庁舎整備基本計画 要約版（素案）

発行日	令和4（2022）年7月
編集・発行	品川区 総務部 新庁舎整備課 新庁舎整備担当
	〒140-8715 品川区広町2-1-36
	TEL：03-5742-7801
	FAX：03-5742-6873

---