

## 新庁舎整備に向けた検討状況について

### 1. 品川区新庁舎整備基本計画の策定

#### (1) 答申について

令和4年12月19日開催の第11回品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会において、委員長から区長へ答申があった。

#### (2) 策定および公表について

令和5年1月12日に計画を策定。「品川区新庁舎整備基本計画」別紙1～3 参照  
広報しながわ(令和5年2月1日号)、区ホームページへの掲載などにより周知する。

### 2. 答申からの変更点

下記【別表】のとおり

### 3. 今後の予定

#### ○ 基本設計発注に向けた準備

簡易プロポーザル方式により事業者選定に臨み、令和5年度契約を目指す。

事業者選定に際しては、学識経験者からの参考意見をあらかじめ聴取し、活用する。

#### 【別表】

ページ・項目	答申での表記	策定した計画での表記
p. 18 ○周辺施設との連携	第二庁舎は災害対応従事者の休憩・宿泊場所、第二庁舎駐車場は協定先や支援団体の車両駐車スペースとするなど後方支援拠点としての活用を検討します。	<u>帰宅困難者一時滞在施設、災害対応従事者の休憩・宿泊場所、協定先や支援団体の車両駐車スペースとするなどの後方支援機能といった災害対応機能については、庁舎跡地周辺の一体的なまちづくりにおいて別途検討します。</u>

ページ・項目	答申での表記	策定した計画での表記
p. 18 図表 2-14 新庁舎および周辺施設の災害時の役割	「第二庁舎駐車場（別途検討中）」 「第二庁舎（別途検討中）」	「 <u>別途検討</u> 」
p. 20 図表 2-18 その他災害関連諸室	「男女別仮眠室、更衣室、シャワールームなど（第二庁舎内を計画予定）」	「男女別仮眠室、更衣室、シャワールームなど（ <u>別途検討</u> ）」
p. 32 1. 建設予定地	第二庁舎(防災センター)は建物を残して、別途活用します。また、現庁舎跡地の活用方法については、中長期的な視点から総合的に検討を行っていきます。	<削除>
p. 51 6. 外構計画	1) 周辺からのアクセス・第二庁舎へのアクセス	1) 周辺からのアクセス (目次の項も同様)
p. 52 1. 基本計画の施設規模について	第二庁舎（防災センター）は建物を残して、別途活用します。	<u>本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎の区有財産については、新庁舎建設にかかる区民負担軽減と一体的なまちづくりの観点を踏まえ、別途検討します。</u>
p. 53 図表 5-1 本庁舎整備に関する事業費(概算)の試算	※による注釈が2つ	<3つ目の※として加筆> <u>※ 庁舎跡地の一体的なまちづくりにより、区民負担の軽減の方策を検討します。</u>
p. 55 3. 財源計画	財源については、(中略)整備内容に応じた補助金の活用も積極的に検討します。	財源については、(中略) <u>また、庁舎跡地の一体的なまちづくりによる区民負担軽減の方策や、整備内容に応じた補助金の活用も積極的に検討します。</u>
p61 2. 事業スケジュール	(策定期間等の修正)	

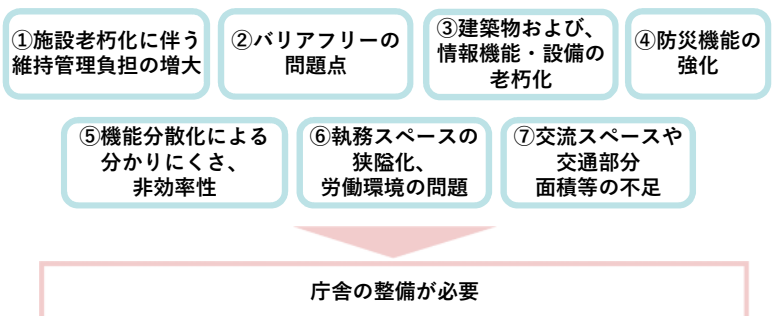
### 1. 基本計画の位置付け



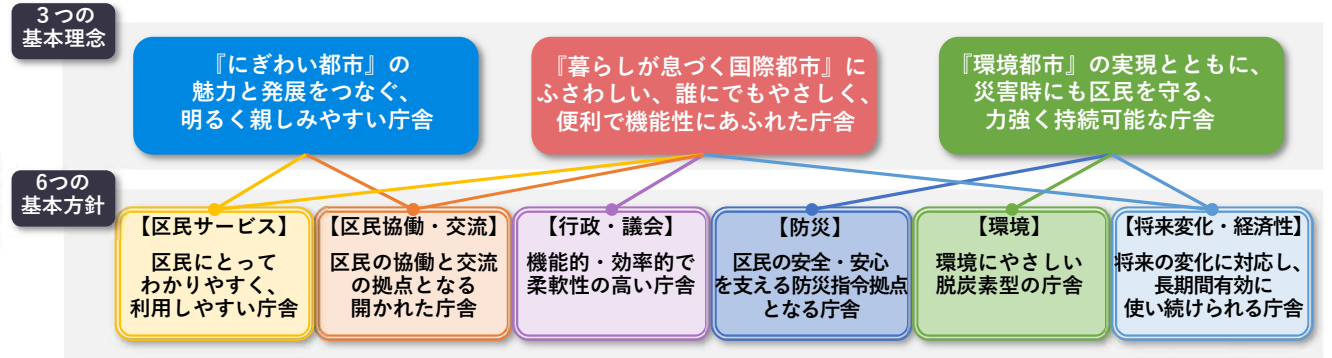
### 2. これまでの検討経緯

時期	内容
平成29(2017)年から令和元(2019)年	区議会展行政改革特別委員会にて新庁舎整備の方針について検討、広町敷地への庁舎移転に向けて検討
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 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. 新庁舎整備の必要性（現庁舎が抱える課題）



### 4. 基本理念および基本方針

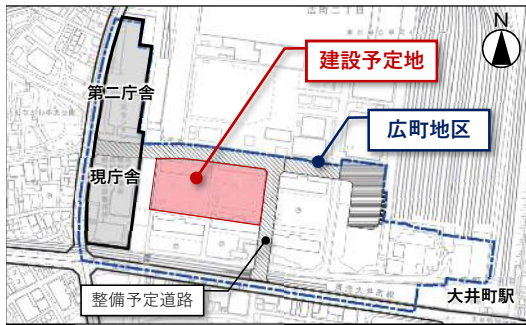


### 5. 導入機能の整備方針

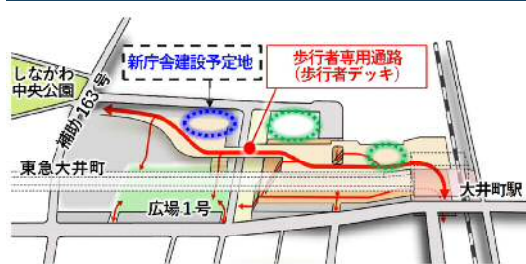
区民サービス		環境	
窓口機能	区民にとってわかりやすく利用しやすい窓口機能を目指す。	建築物の環境性能	CASBEE（キャスピー）-建築（新築）の取得目標「Sランク」を目指す。
相談機能	プライバシーに配慮し、安心して相談できる環境を整備。	カーボンニュートラル	費用対効果を見極めながら、ZEB（ゼブ）の取得目標「Nearly ZEB（ニアリーゼブ）」を目指す。
案内機能	来庁者がスムーズに手続きできる分かりやすい案内機能を整備。	周辺環境への配慮	周辺環境に配慮し、豊かな潤いのある市街地環境を形成する。
区民協働・交流		将来変化・経済性	
情報発信機能	情報発信の拠点となる協働・交流機能を目指す。	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・交流機能を目指す。	将来の変化への柔軟な対応	可変性があり、将来にわたり長く使える庁舎を目指す。
行政・議会		共通機能	
執務機能	機能的・効率的で柔軟性のある執務環境を整備。	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。
会議機能	多様な打合せ、効率的な運用が行える会議機能を整備。	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。
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る。	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す。
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する。
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ライフラインのバックアップ機能を備える。		
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す。		
災害時区民対応機能	庁舎低層部、周辺空地において災害時の活動場所を確保する。		

## 6. 建築計画

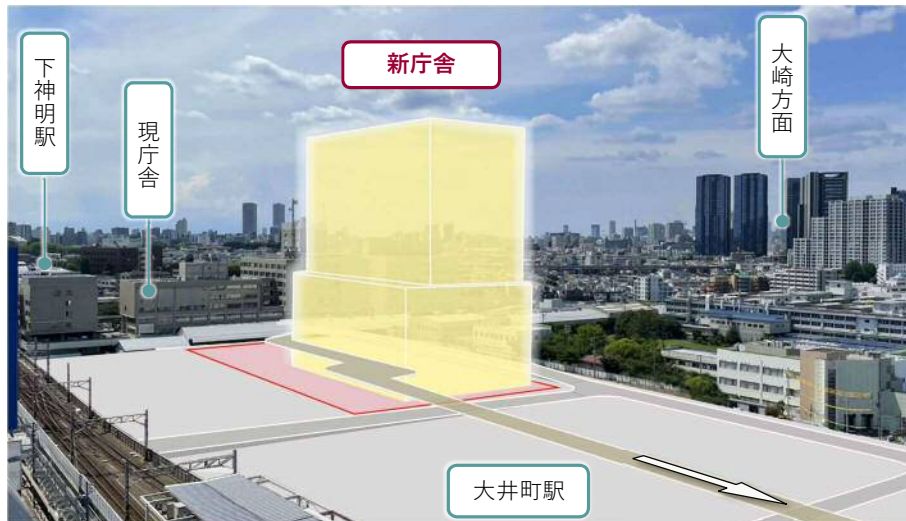
### ■建設予定地



### ■動線計画

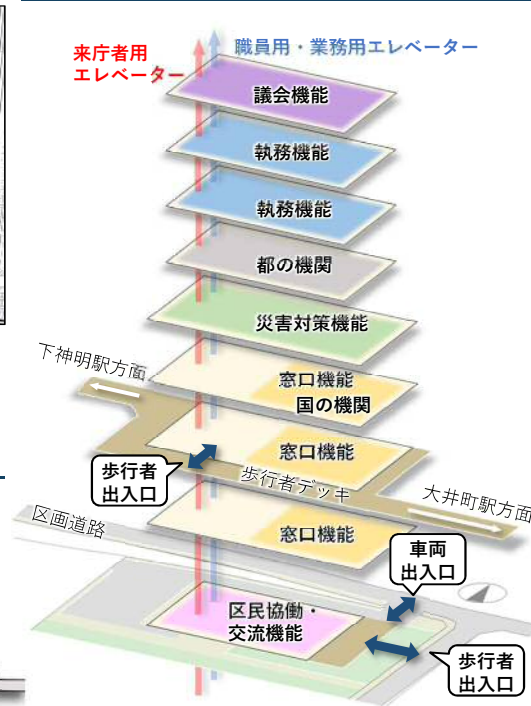


### ■外観計画



※建物形状はイメージです。今後変更となります。

### ■ゾーニング計画



※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。

## 7. 新庁舎の規模の整理

### 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	46,000㎡

### 新庁舎建設想定規模

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㎡

- ・ 区の保健センター管轄区域を再編成し、その一部機能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。
- ・ 本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎の区有財産については、新庁舎建設にかかる区民負担軽減と一体的なまちづくりの観点で踏まえ、別途検討します。

## 8. 事業費

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㎡ (建設想定規模) ※ 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	※ 物価状況や費用対効果を見極めた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。
- ※ 庁舎跡地の一体的なまちづくりにより、区民負担の軽減の方策を検討します。

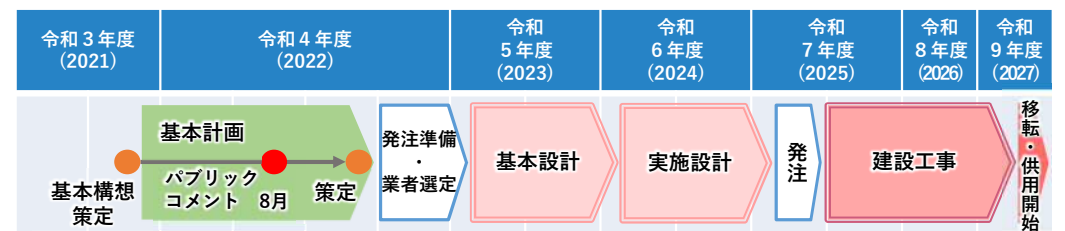
## 9. 事業計画

### ■事業手法

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。**

### ■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

令和5（2023）年1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. 事業費の算出	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。



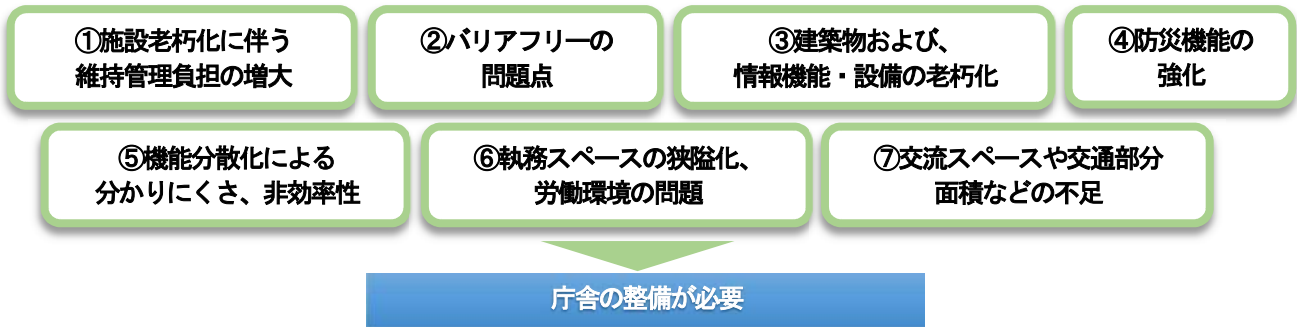
## 2. これまでの検討経緯 …基本計画本編 p. 2

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

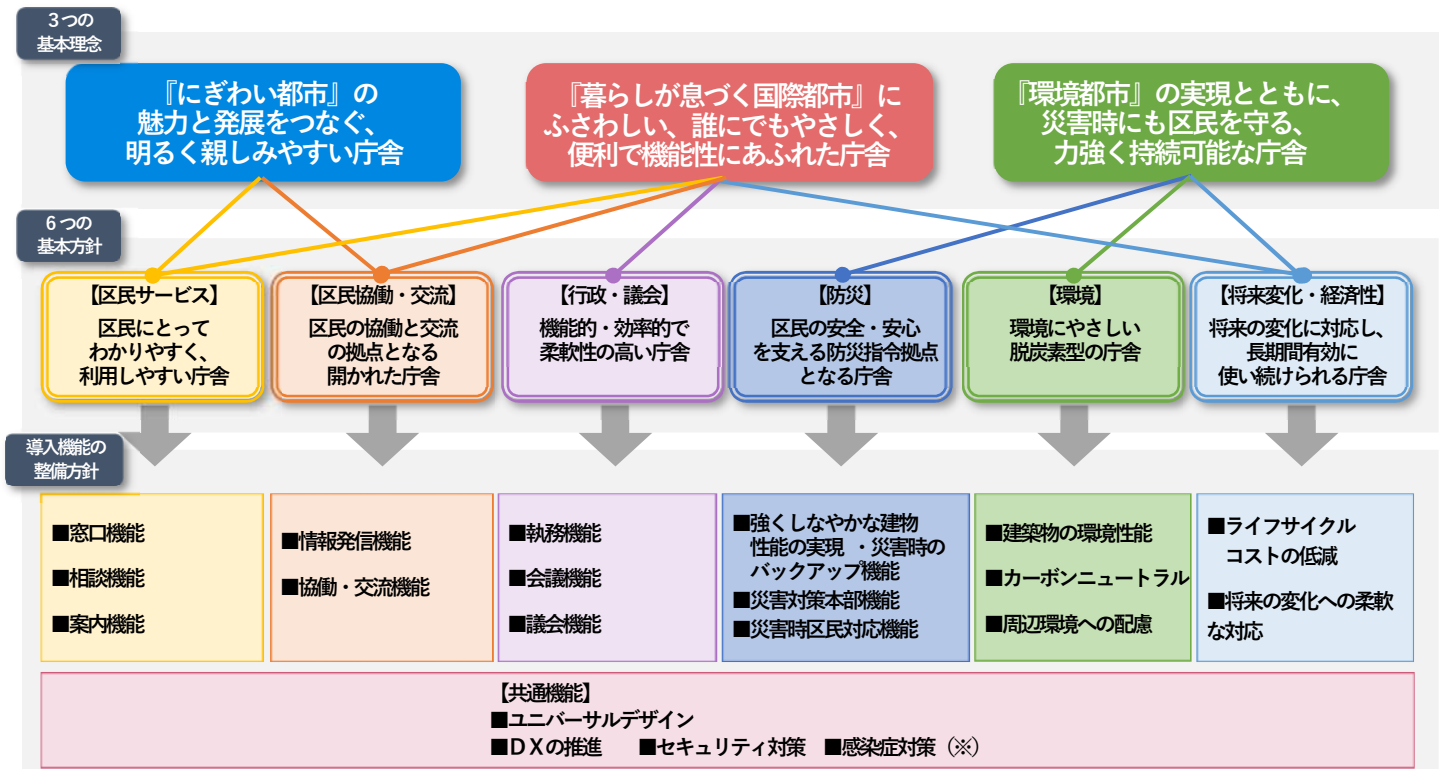
3. 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性 …基本計画本編 p. 4

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への要望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わ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」

**周辺施設との連携機能：**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ライフラインの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：**庁舎低層部、周辺空地において災害時の活動場所を確保します。

### 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：**費用対効果を見極めながら、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：可変性があり、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：誰もがわかりやすく、利用しやすい庁舎を目指します。

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します。

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備します。

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

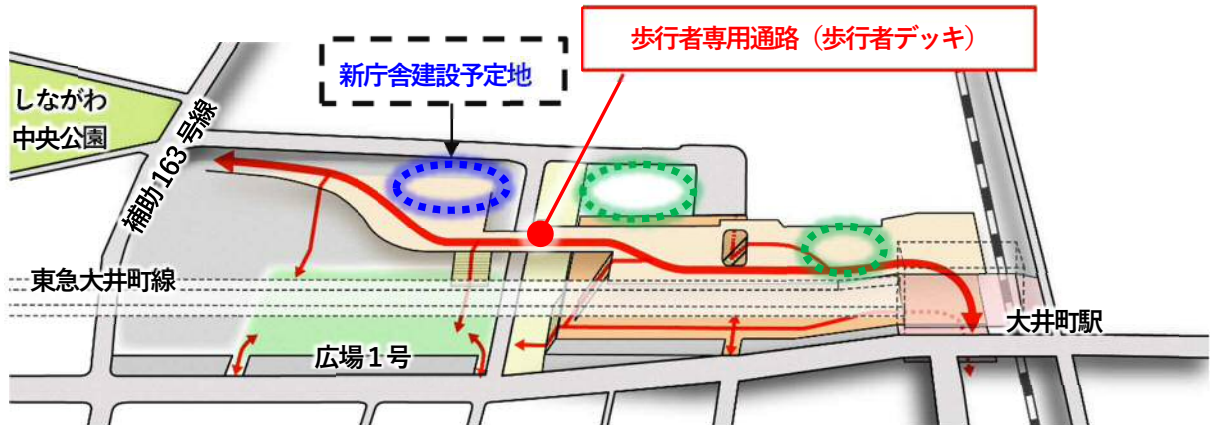
新庁舎の建設予定地である広町地区に係る都市計画やガイドラインなどを踏まえ、次のとおり建物を配置します。



## 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。

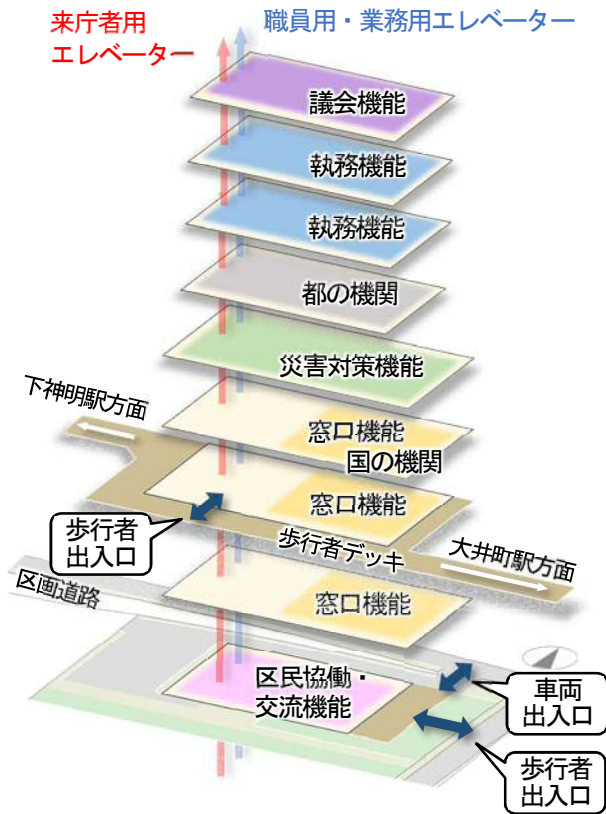
※1 廊下・階段・エレベーター・トイレ・機械室など。

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はしやすい</li> <li>レント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。

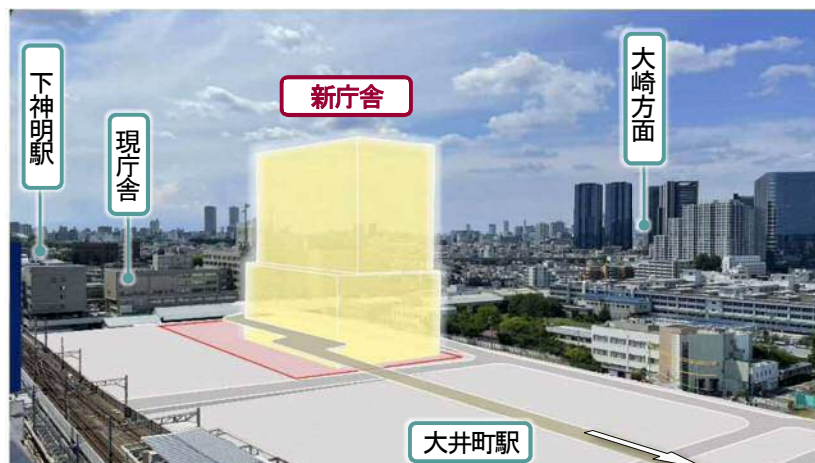


※ 建物形状、各機能配置および出入口位置などはイメージです。  
 ※ 図は各階層の代表的なフロアを示したもので、実際の階数とは異なります。

ゾーニング計画の方針	
高層階	<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> <li>・来庁者が気軽に展望できる空間の整備</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>

#### 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。

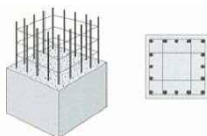
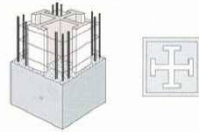
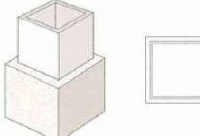
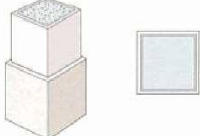


※ 建物形状は現段階でのイメージです。今後変更となります。

## 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。

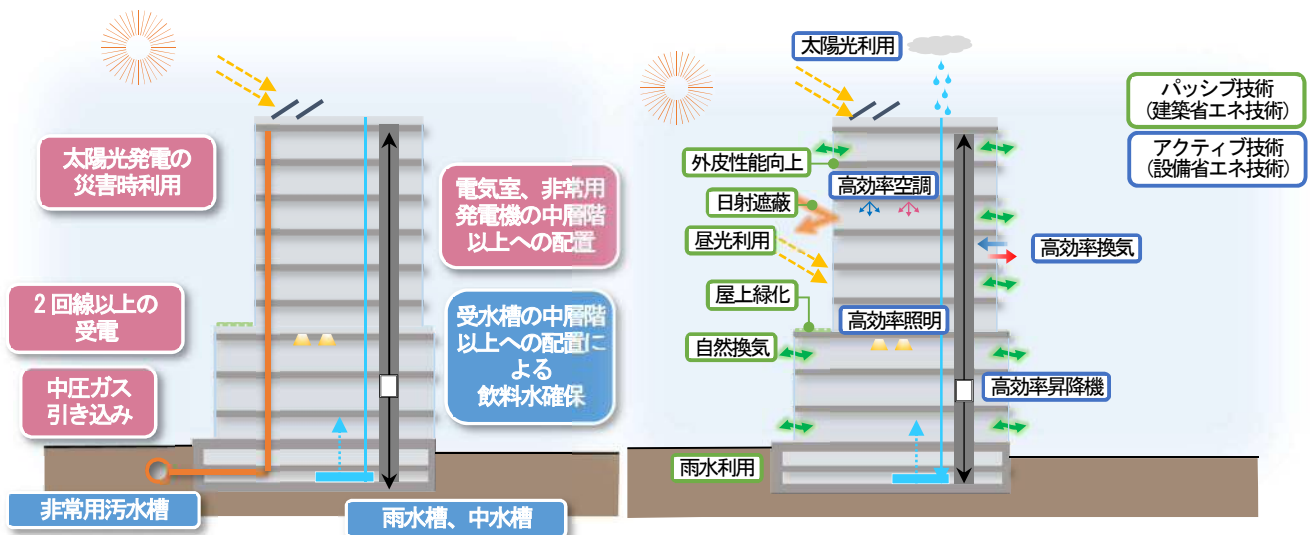
また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

	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。また、本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎の区有財産については、新庁舎建設にかかる区民負担軽減と一体的なまちづくりの観点を踏まえ、別途検討します。

### ・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. 事業費の算出 …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㎡（建設想定規模） ※ 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	※ 物価状況や費用対効果を見極めた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。
- ※ 庁舎跡地の一体的なまちづくりにより、区民負担の軽減の方策を検討します。

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、一層のコスト削減を目指すこととします。

また、建築の技術的知識を持つ専門家が区の立場に立って各種マネジメントの支援を行うCM方式（コンストラクション・マネジメント方式）などの管理支援業務の活用を企図し、万全の管理体制を構築し本事業を確実に推進していきます。

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。



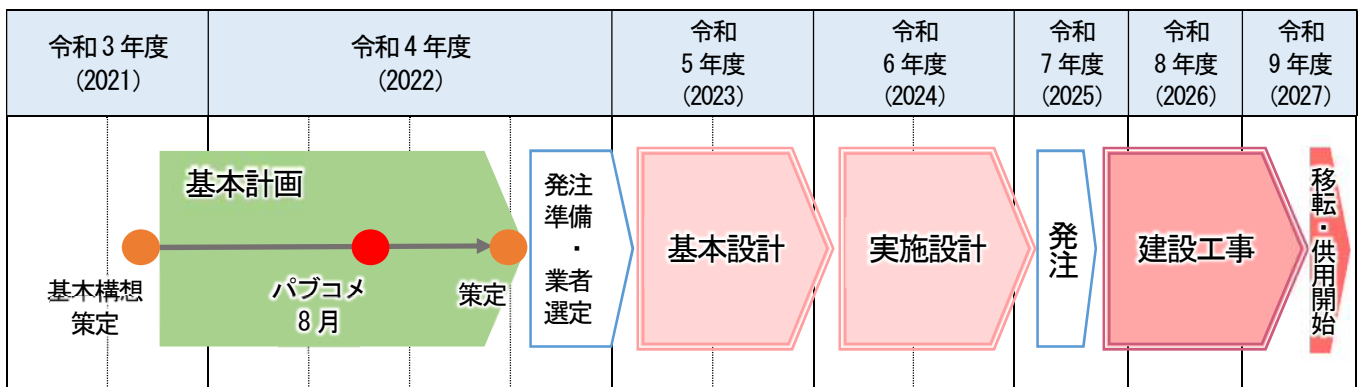
本事業においては、従来方式を採用します

## 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

発行日	令和5(2023)年1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: 03-5742-7143

---

# 品川区新庁舎整備基本計画

(行財政改革特別委員会用抜粋)

令和5(2023)年1月



あなたの **わ!** **しながわ** と出会ってください。

 品川区

## 目次

第1章 検討の経緯	1
1. 基本計画の位置付け	1
2. これまでの経緯	2
1) 庁舎整備に関連する組織体と整備計画全体の経緯	2
2) 品川区議会「行財政改革特別委員会」への報告および説明	3
3) 「品川区庁舎機能検討委員会」の答申	3
4) 「品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会」の設置	3
5) 広町まちづくりに関する経緯と予定	3
6) 新庁舎整備基本構想答申	3
3. 基本構想の概要	4
1) 現庁舎の課題から導かれた整備の必要性	4
2) 基本理念・基本方針・導入機能の整備方針の整理	4
3) 建設概算規模	5
4) 建設候補地	5
5) 事業計画	5
第2章 導入機能の基本計画	6
1. SDGsについて	6
2. 導入機能の整備方針	9
1) 区民サービス	9
2) 区民協働・交流	12
3) 行政・議会	14
4) 防災	18
5) 環境	22
6) 将来変化・経済性	27
7) 共通機能	28
第3章 施設計画	32
1. 建設予定地	32
2. 設計上の与条件	33
1) 上位関連計画	33
2) 法的規制の制約	35
3) 施工上の制約	36
4) 想定される地震	37
5) ハザードマップ（想定雨水氾濫区域、高潮浸水区域）	38
3. 建築計画	39

1)	建物配置計画の考え方	39
2)	動線計画の考え方	40
3)	平面計画の考え方	41
4)	ゾーニング計画の考え方	42
5)	外観計画の考え方	43
4.	構造計画	45
5.	設備計画	49
6.	外構計画	51
1)	周辺からのアクセス	51
2)	区民が利用しやすい憩いの場の形成	51
3)	緑化の推進	51
第4章 新庁舎の規模の整理		52
1.	基本計画の施設規模について	52
第5章 事業費などの算出および財源の整理		53
1.	イニシャルコスト	53
2.	ランニングコスト	54
1)	運用費の縮減	54
2)	保全費の縮減	54
3)	修繕費・改善費の縮減	55
3.	財源計画	55
第6章 事業計画		56
1.	事業手法	56
1)	事業手法とは	56
2)	事業手法の検討に当たって考慮すべき事項	56
3)	従来方式	57
4)	設計施工一括発注方式（DB方式）	58
5)	PFI方式	59
6)	事業方式の比較	60
2.	事業スケジュール	61
【資料編】		62

## 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」

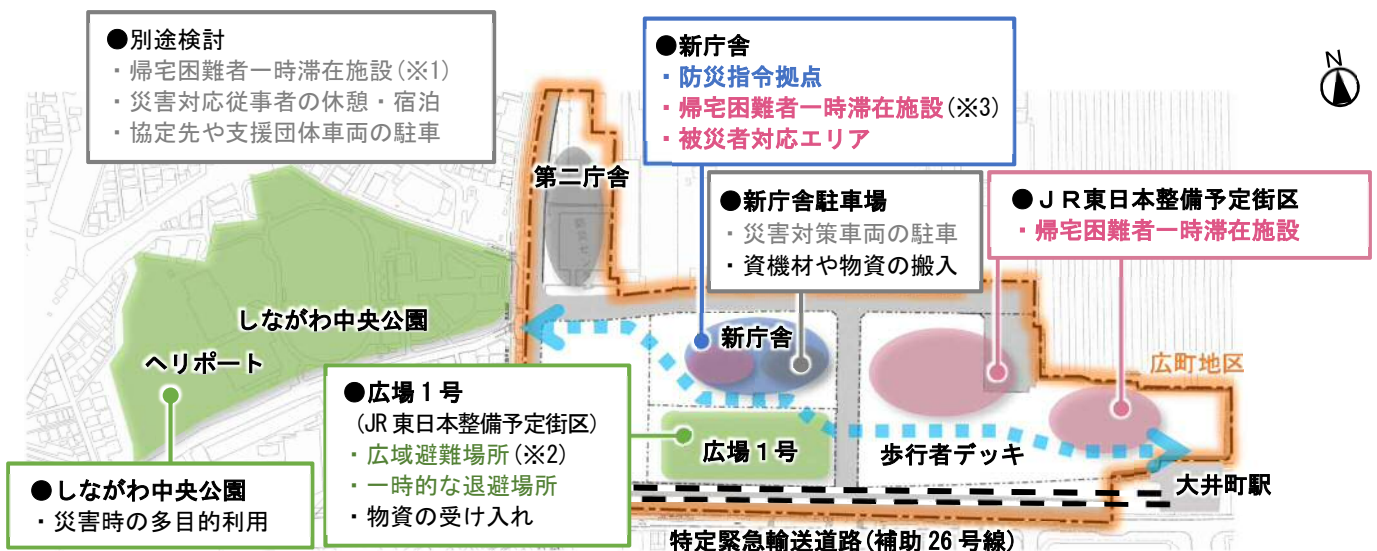
## (ア) 周辺施設との連携機能

## 【整備方針】

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。

## ○周辺施設との連携

- ・ 広町地区内の各施設、しながわ中央公園と災害時の役割を分担・補完しあいながら防災指令拠点の強化を目指します。
- ・ 帰宅困難者一時滞在施設、災害対応従事者の休憩・宿泊場所、協定先や支援団体の車両駐車スペースとするなどの後方支援機能といった災害対応機能については、庁舎跡地周辺の一体的なまちづくりにおいて別途検討します。
- ・ 効率が高く低炭素で、災害時の業務継続性を可能とする面的エネルギーシステム導入を検討します。

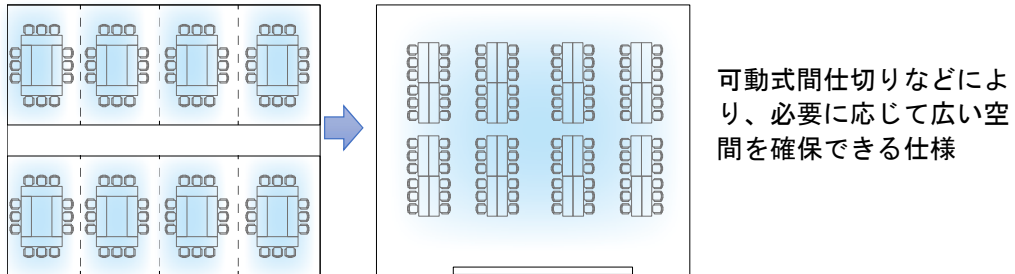


- ※1 大地震時に発生する延焼火災などの危険から避難者の身の安全を確保し、火勢の弱まりを待つ場所。  
 ※2 災害発生時に観光や買い物などで当地区を訪れていた、行き場のない帰宅困難者を一時的に保護するための施設。  
 ※3 災害発生時の来庁者が中心。

図表 2-14 新庁舎および周辺施設の災害時の役割

## ○災害対策本部要員室の充実

- ・災害発生時に支援物資が供給されないことに備え、必要な資機材や食料、飲料水を保管する備蓄倉庫を確保します。
- ・災害対応従事者の休憩スペースや宿泊・仮眠スペースを確保します。



図表 2-15 共用会議室の転用イメージ

図表 2-16 図表 豊島区庁舎災害対策本部室  
左：災害時 右：平常時（会議室）

図表 2-17 災害対策本部を構成する主な諸室

諸室名称	用途
災害対策本部会議室	本部長、各部長が集まり、災害対策の総合調整に関することなど、重要事項の意思決定を行う場所
災害対策本部室（要員室）	災害対策本部要員が情報集約、防災関連機関との連絡調整、災害対策実施のとりまとめなどを行う場所
機器操作室	災害対策本部に附帯し、各種モニターの設定・操作を行う操作卓など必要な機器類を設置する場所
応援職員など対応室	国や都などの応援職員や、自衛隊、警察、消防などの関係機関が活動・待機する場所

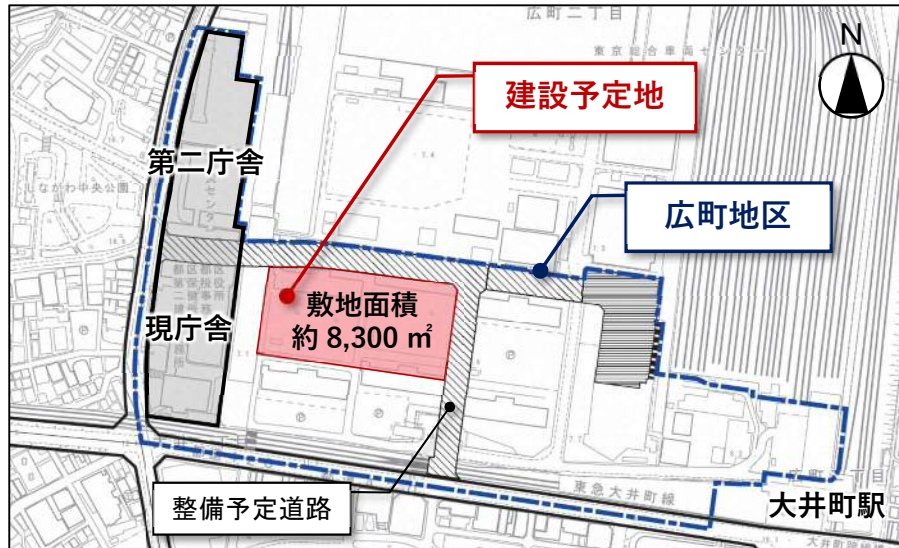
図表 2-18 その他災害関連諸室

諸室名称	用途
休憩スペース	災害対応従事者の休憩場所 （平時の職員用リフレッシュスペースを利用）
宿泊・仮眠スペース	男女別仮眠室、更衣室、シャワールームなど （別途検討）
備蓄倉庫	資機材や災害対応従事者用の食料、飲料水を保管する備蓄倉庫 （庁舎内に分散配置予定）

### 第3章 施設計画

#### 1. 建設予定地

土地区画整理事業が進められている広町地区内の敷地を新庁舎の建設予定地としています。



※ この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。（承認番号）3都市基交著第1号、令和3年4月9日

図表 3-1 建設予定地の位置



図表 3-2 建設予定地の現況

## 6. 外構計画

### 1) 周辺からのアクセス

駅や道路、周辺施設との高低差を解消する歩行者デッキを整備し、安全でアクセスしやすい動線を確認します。

駐輪場やシェアサイクルスペースなど区民の利用しやすい場所に確保します。

### 2) 区民が利用しやすい憩いの場の形成

敷地内空地は緑地やウッドデッキ、ベンチなどを備えた、区民が気軽に利用できる憩いの場として整備します。

災害時に利用できるマンホールトイレの設置や、災害時などの各種支援活動を行えるスペースの確保を検討します。

### 3) 緑化の推進

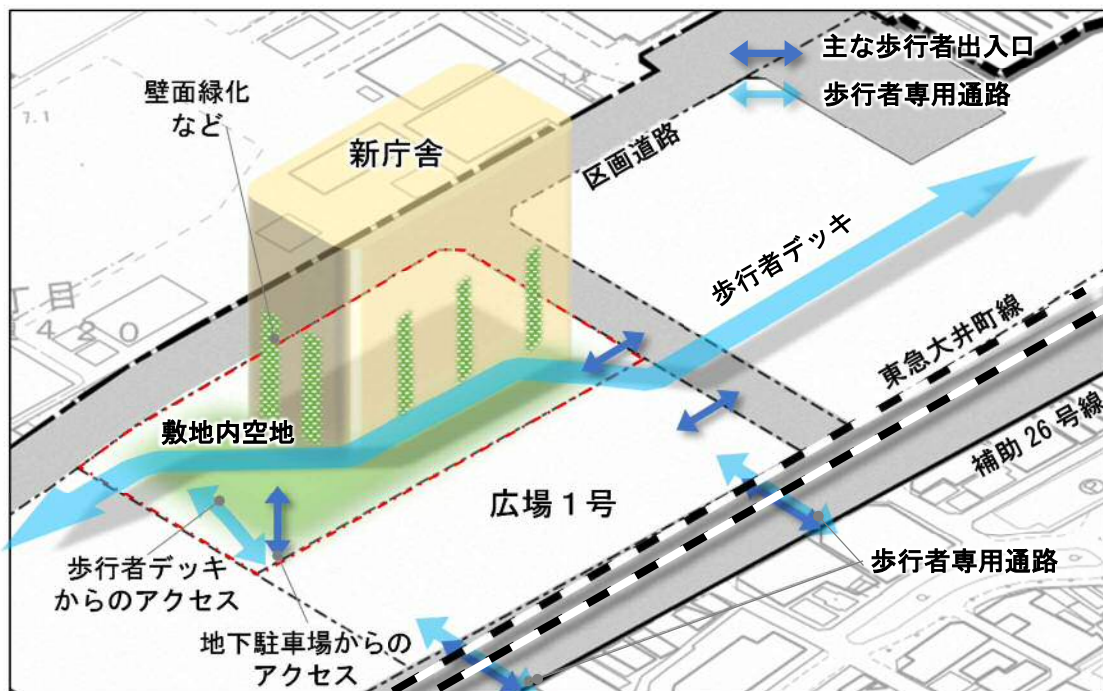
区の木（シイノキ・カエデ）や区の花（サツキ）を積極的に使用し、みどりの取り組みを情報発信します。

常緑樹を主としつつ、四季折々の季節を感じられる落葉樹も織り交ぜた計画とします。

建物壁面や屋上も活用しながら、高中低木の組み合わせによって視覚的にも楽しめるみどりを多角的に配置します。

大井町駅周辺道路の街路樹や、しながわ中央公園との連続性にも配慮して、緑豊かな潤いのある市街地環境を形成します。

植栽の緑によるヒートアイランド対策や雨水流出抑制など、自然環境の機能を積極的に活用するグリーンインフラの考え方を導入します。



品川区の木  
(シイノキ・カエデ)



品川区の花  
(サツキ)

※ イメージであり、実際の計画内容を示すものではありません。

図表 3-26 新庁舎の外構計画のイメージ



## 第4章 新庁舎の規模の整理

### 1. 基本計画の施設規模について

令和3（2021）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。また、本庁舎・議会棟・第二庁舎・第三庁舎の区有財産については、新庁舎建設にかかる区民負担軽減と一体的なまちづくりの観点を踏まえ、別途検討します。

#### ・ 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 ㎡

図表 4-1 新庁舎建設想定規模と現庁舎規模

## 第5章 事業費などの算出および財源の整理

### 1. イニシャルコスト

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。

図表 5-1 本庁舎整備に関する事業費（概算）の試算

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㎡（建設想定規模） ※ 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	※ 物価状況や費用対効果を見極めた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。

※ 庁舎跡地の一体的なまちづくりにより、区民負担の軽減の方策を検討します。

概算建設事業費は、あくまでも基本計画段階における見込みを示すものです。今後、事業費の圧縮にあたっては、以下のような方法が考えられます。基本設計の段階で適切な手法を検討していくこととします。

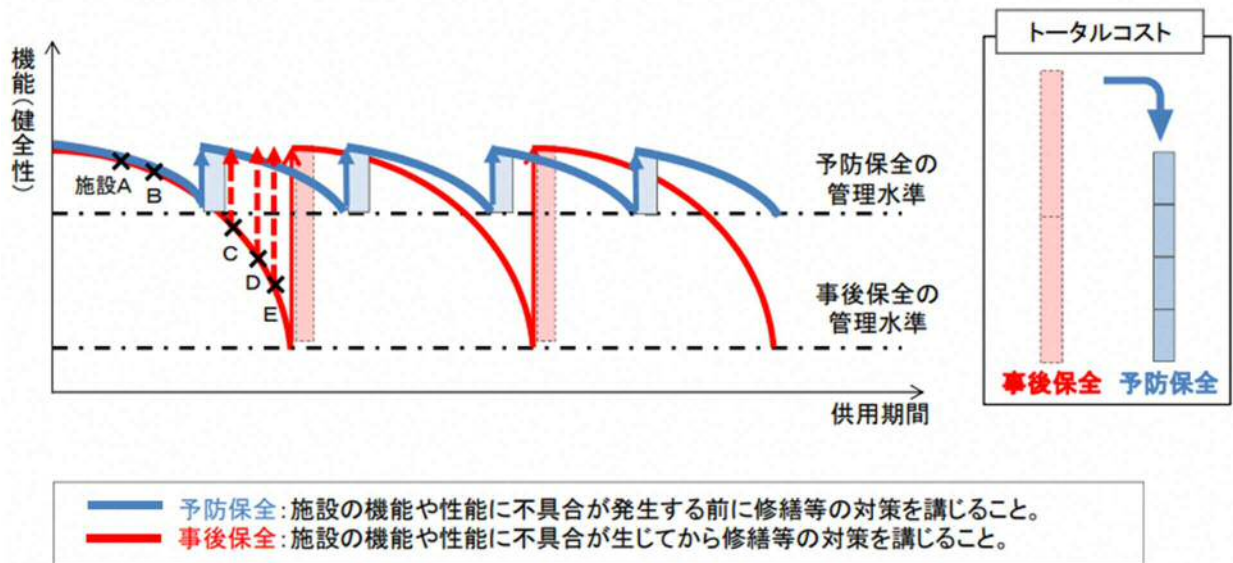
図表 5-2 イニシャルコストの縮減方策

項目	内容
面積の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者の利便性を確保しながら、無駄のない合理的なゾーニングや動線計画、セキュリティを検討する</li> <li>・ ペーパーレスの徹底や物品の管理方法を見直すことで、保管スペースをできる限り削減していく</li> </ul>
工事期間の短縮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整形でシンプルな建物形状とする</li> <li>・ 建設予定地の与条件に適した、施工性の高い構造や工法を選択する</li> </ul>
現場作業の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現場施工工間の削減や慢性的な人手不足による影響を最小化するため、工場でのプレカットやユニット化工法などを検討する</li> </ul>

- ・ 特殊な設備や部材を使用するのではなく、汎用品など割高とならずに調達できるような部材の採用を検討していきます。

### 3) 修繕費・改善費の縮減

- ・ 高耐久な構造体により長寿命化するとともに、更新が容易な内装材・設備を採用し、修繕費や改善費を縮減します。
- ・ 事後保全ではなく予防保全型の補修や改善を行うことでも費用を縮減することが可能です。



図表 5-4 事後保全と予防保全のメンテナンスサイクル  
（出典：国土交通省 HP 一部加工）

### 3. 財源計画

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。また、庁舎跡地の一体的なまちづくりによる区民負担軽減の方策や、整備内容に応じた補助金の活用も積極的に検討します。

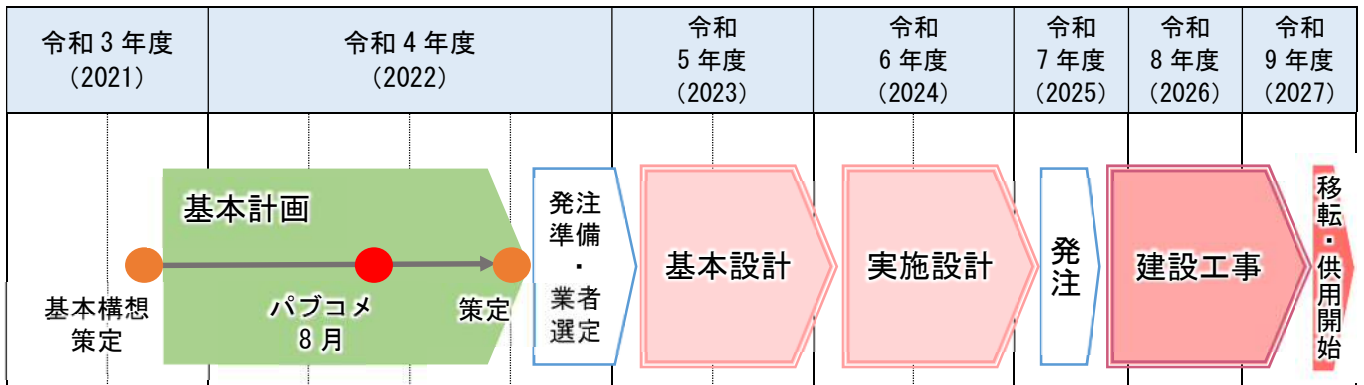
## 2. 事業スケジュール

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。

図表 6-5 事業スケジュール



## 【資料編】

## 資料編目次

1) 品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会設置要綱	63
2) 品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会 委員名簿	65
3) 品川区新庁舎整備について（諮問）	67
4) 品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会 開催概要	68
5) 品川区新庁舎整備基本構想・基本計画策定委員会 委員からの主な意見	69
6) スチューデントシティにおける取組の概要	72
7) オフィス環境調査概要	74
8) 職員ワークショップの概要	79
9) 電子意見フォームに寄せられた意見	82
10) 対話型市場調査	84
11) 品川区庁舎食堂に関するアンケート調査結果	87
12) 区民説明会報告	89
13) 用語解説	102

---

## 品川区新庁舎整備基本計画

発行日	令和5年1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: 03-5742-7143

---