

第 3 章 基本的条件

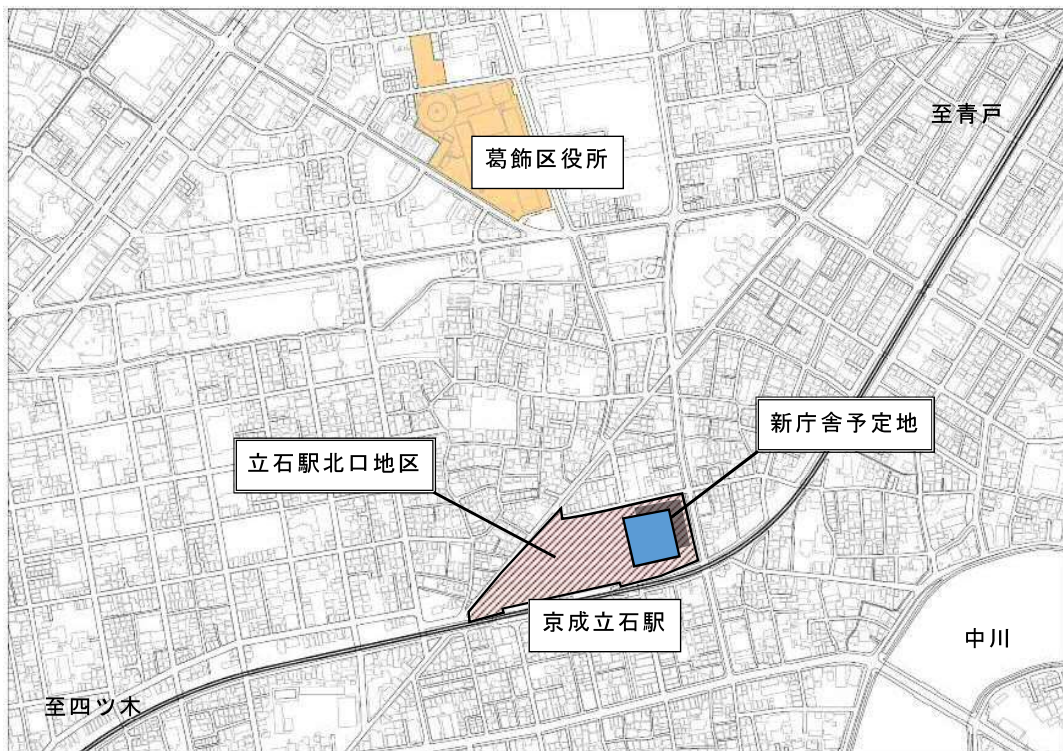
第3章 基本的条件

1 最優先候補地

新たな総合庁舎の最優先候補地は、立石駅北口地区市街地再開発事業で建築される建築物となりました。移転にあたっては、立石駅北口地区に建築される建築物の保留床を取得して整備することを想定しています。

最優先候補地の選定にあたり、まず、複数の候補地の中から、本区の中心部に位置する「現庁舎敷地」「青戸平和公園」「立石駅北口地区」に絞り込みを行いました。この3つの候補地について、立地条件や工事期間中の区民利用の利便性、整備コスト等に対する評価を行った結果、駅前に位置し、区民の交通利便性が最も高い、立石駅北口地区を最優先候補地に選定しました。

(1) 計画地



新たな総合庁舎の最優先候補地である立石駅北口地区は、現在の総合庁舎がある位置からは、約 500m 南の京成立石駅前位置します。市街地再開発事業によって交通広場を整備する等、地域の新たな交通結節点が形成される計画となっています。

また、立石駅周辺地区では、平成 28 年から京成電鉄押上線の連続立体交差事業の工事が着手されており、駅南口においても市街地再開発事業が検討されていることから、今後の本区発展の一翼を担うことが期待される地区です。

(2) 立石駅北口地区第一種市街地再開発事業の概要

◆市街地再開発事業の概要

種別	西街区	東街区	交通広場
施行区域面積	約 2.2 h a		
建築面積	約 4,900 m ²	約 3,250 m ²	—
延べ床面積 (容積対象面積)	約 81,100 m ² (約 57,000 m ²)	約 40,400 m ² (約 32,500 m ²)	約 3,800 m ²
主要用途	住宅、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	事務所、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	—
建築物の 高さの限度	高層部 125m 低層部 25m	高層部 80m	—
建築敷地面積	約 7,130 m ²	約 4,650 m ²	—

◆計画地の概要

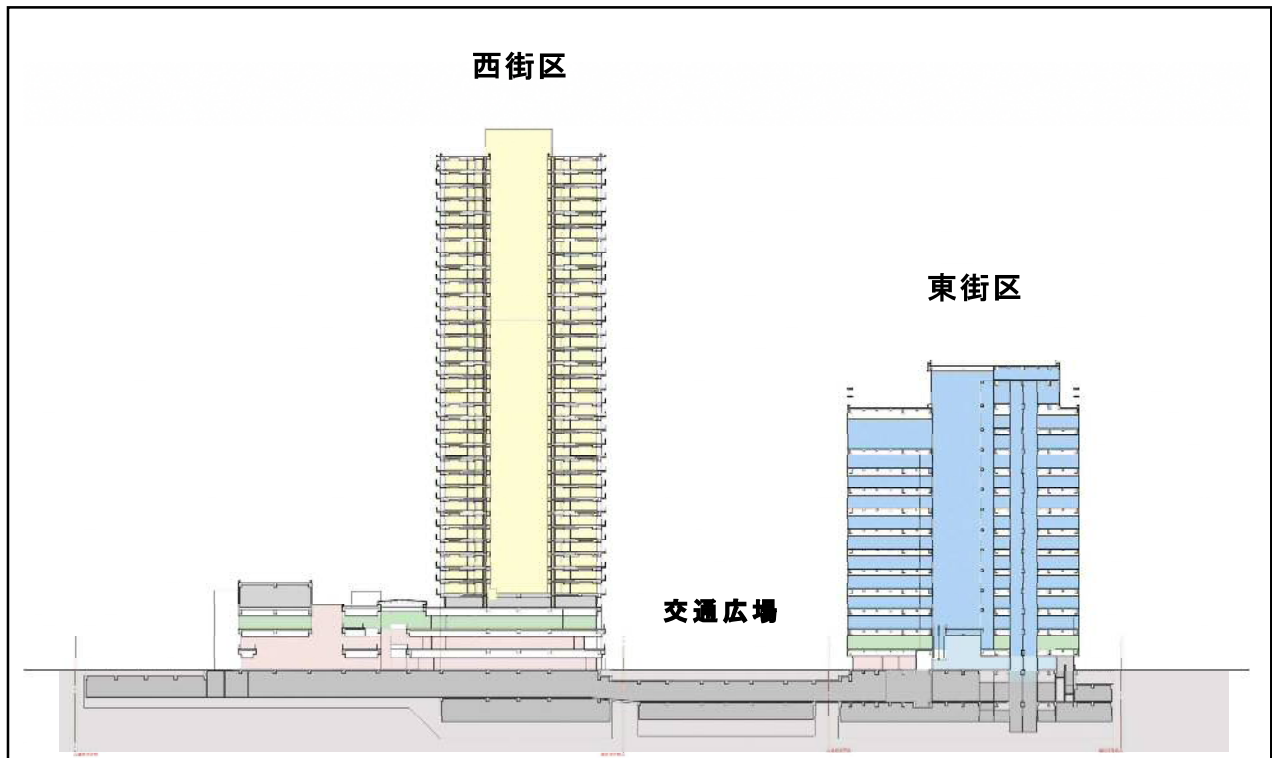


(立石駅北口地区市街地再開発準備組合 作成)

交通広場を地区の中心に配置し、西街区と東街区に建築物を整備する計画となっています。東街区の建築物が、新たな総合庁舎の最優先候補地となります。

(3) 都市計画で想定する建築物のイメージ

◆断面イメージ



(立石駅北口地区市街地再開発準備組合 作成)

2 新庁舎の規模

(1) 規模設定の基本条件

① 計画人口

「葛飾区人口ビジョン」(平成 28 年 3 月)の平成 37 年の人口推計である約 45 万人と設定します。

② 職員数

「葛飾区総合庁舎整備基本構想」(平成 26 年 10 月)においては、「葛飾区行革実行プログラム」(平成 25 年 3 月)による職員数の見込み等も踏まえ、新たな総合庁舎内で業務を行う職員を約 1,500 人と設定しました。

総合庁舎内で業務を行う職員の平成 28 年 4 月 1 日現在の人数は約 1,500 人となっており、この計画でもこれを諸元とします。

③ 区議会議員数

区議会議員数は、「葛飾区議会議員定数条例」に基づき、40 人と設定します。

(2) 庁舎の全体規模

規模設定の基本条件をもとに、施設構成ごとに必要と想定される面積を積み上げた合計は約 28,000 m²となっています。基本レイアウトを作成する段階においては、建築物の形状に合わせて窓口、待合い等の施設構成を配置します。約 27,000 ～29,000 m²が整備規模の目安となります。

3 駐車場、自転車駐車場等

原則的に、区役所へ来庁されるお客様の駐車場、自転車駐車場等は、再開発区域内である東街区に建築される建築物の地下に整備される駐車場、自転車駐車場等のほか、交通広場の地下に整備される駐車場を利用する計画とします。

◆駐車場、自転車駐車場等の計画台数（東街区地下及び交通広場の地下）

整備場所	駐車場	自転車駐車場	バイク駐車場
東街区地下	約 90 台	約 420 台	約 60 台
交通広場の地下	約 60 台	駅利用者等による利用	

※ 計画は今後の検討により変更となる可能性があります。

(1) 駐車場整備台数

お客様用の駐車場は、再開発区域内の東街区地下と交通広場の地下に整備される駐車場を現在の総合庁舎の第1駐車場と同規模となる駐車場台数に基づき利用するとともに、公用車用、繁忙期用として、当面の間、現在の総合庁舎の第2、第3駐車場を存置していきます。

(2) 自転車、バイク駐車場整備台数

お客様用の自転車、バイク駐車場は、東街区の地下に必要な台数分を確保します。

第4章 施設整備計画

第4章 施設整備計画

総合庁舎には、高齢の方、妊産婦の方、お子様と一緒にの方等、様々なお客様が来庁されます。そこで、誰にでもわかりやすく、安全な動線を確保します。

一方で、総合庁舎が入る建築物は商業施設や他の公益施設が入る複合施設として計画されています。このため、これまで以上にセキュリティ管理機能を強化します。

施設整備計画では、「誰にでもわかりやすく、安全な動線の確保」と「セキュリティ管理機能の強化」を図るとともに、庁舎全体の「空間計画」を整理しました。

1 誰にでもわかりやすく、安全な動線の確保

現在の総合庁舎では、特にお客様の多い窓口が配置される2～4階が、建物の構造上、口の字型となっています。これにより、見通しがきかず、方向を見失いやすいため、お客様が目的の窓口等にスムーズに辿り着けないことや、手続きが終わって帰る際にどちらの方向から来たのかわからなくなってしまうことがあります。

このような現在の総合庁舎の構造上の問題を踏まえ、新たな総合庁舎では、わかりやすい「サイン」を整備するとともに、「総合案内」、「垂直動線」の配置を工夫することで、お客様が目的の窓口へスムーズに辿り着けるようにします。ユニバーサルデザインによる整備を行うとともに、お客様の動線上の安全も確保します。動線整備の方向性を、次の5つとします。

◆動線整備の方向性

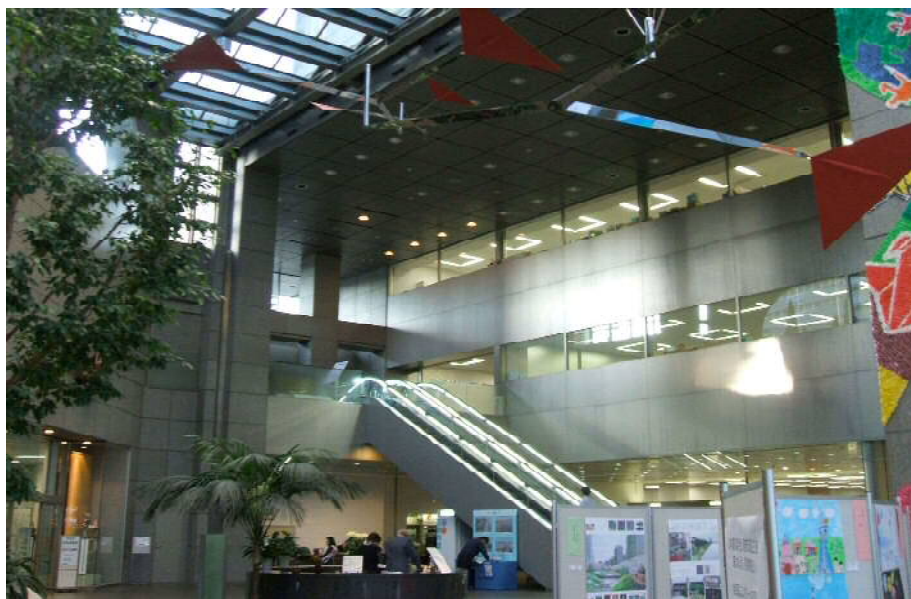
- (1) 総合案内までのスムーズな動線の整備
- (2) 総合案内等の配置の工夫
- (3) 十分なエレベーター、エスカレーター等の確保
- (4) 誰にでもわかりやすいサイン等の整備
- (5) お客様動線と作業動線の分離

(1) 総合案内までのスムーズな動線の整備

① エントランスホールから総合案内までの誘導

区役所入口となる3階に総合案内を設置します。

エントランスホールには、3階総合案内に通じるエスカレーター及びエレベーターの乗り降りのためのホールを設置します。また、エントランスホールは、フロア全体の視認性を確保し、エスカレーターやエレベーター等の垂直動線の位置を確認できるようにするほか、内部の施設を案内するサインを設置し、わかりやすさを確保します。



墨田区事例

(フロア全体の視認性と垂直動線の位置が確認できるエントランスホール)

② 駐車場、自転車駐車場からのアクセス

地下1、2階に配置される駐車場からは、エレベーターを利用して総合案内までアクセスできるようにします。また、案内サイン等により、エレベーターの位置が容易に確認できるようにするほか、わかりやすさを確保します。特に、障害者用の駐車スペースについては、乗り降りの際の十分な空間及び垂直動線となるエレベーターまでの安全性を確保します。

地下1階に配置されている自転車駐車場についても、お客様がエレベーターを利用して3階総合案内までアクセスできるようにします。駐車場と同様、わかりやすい動線を確保します。

(2) 総合案内等の配置の工夫

総合案内は3階の中央部に配置し、エスカレーター及びエレベーター等の垂直動線の

乗り降り口からの視認性を確保します。また、窓口ゾーンには、フロアマネージャーを配置します。フロアマネージャーの立ち位置は、お客様の通行する通路とは別の場所に確保し、お客様の通行の妨げにならないようにするとともに、お客様に積極的に声がかけられるような視野を確保した場所に配置します。



千代田区事例

(区役所フロアに上がってくると区役所専用の案内コーナーが配置されている)

(3) 十分なエレベーター、エスカレーター等の確保

① エレベーターの適正規模

総合庁舎移転先の最優先候補地である建物は、13階建ての計画となっているため、高層階に用事があるお客様やそこで業務を行う職員の移動にはエレベーターが不可欠となることから、適正な規模を整備する必要があります。

各フロアにどの業務の執務室を配置するのか、職員をどの程度配置するのか、お客様がどの程度来庁されるのかを、各フロアの配置計画の中で必要な規模や配置を検討します。

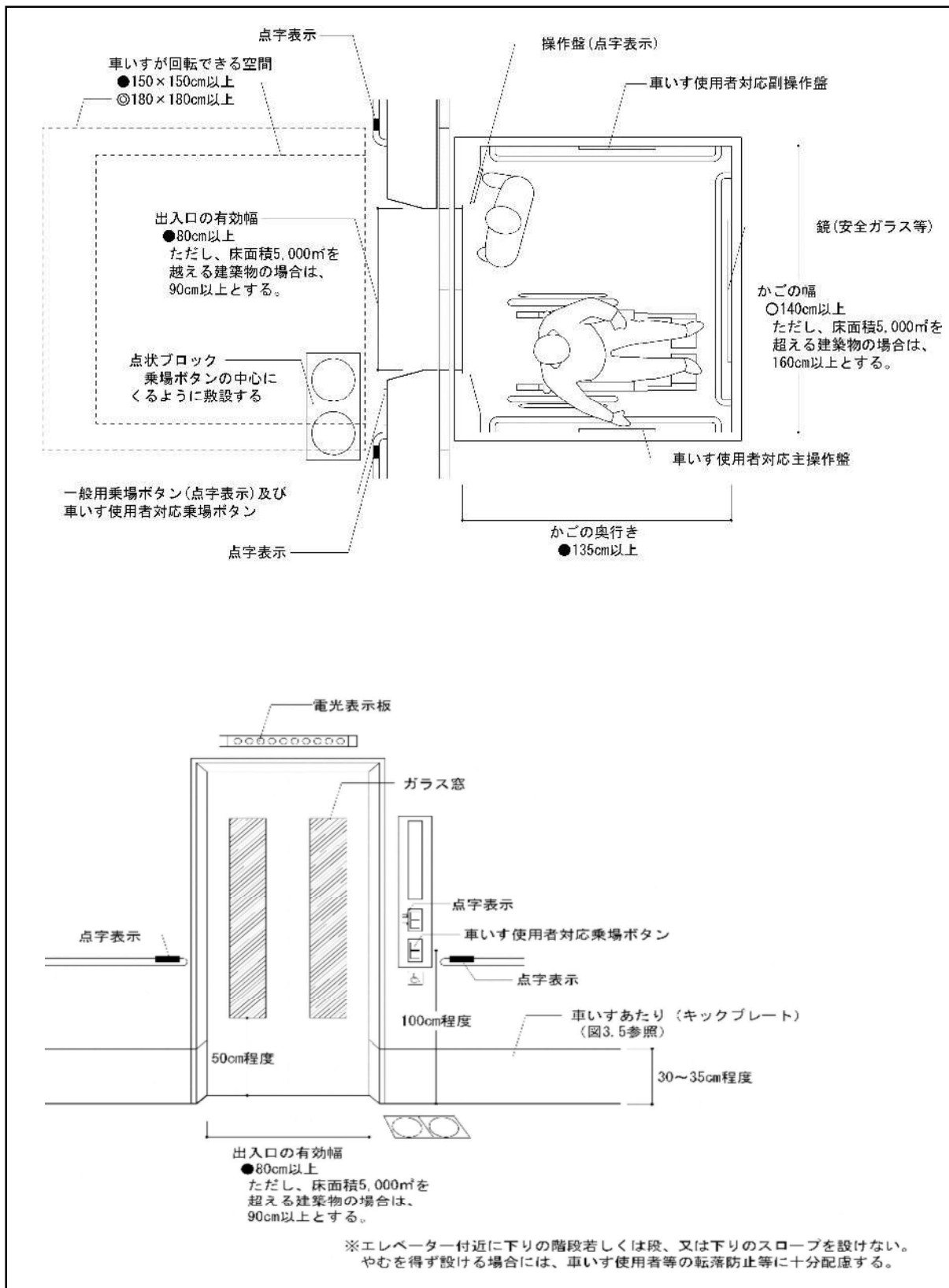
このほか、急病人やけが人があった場合に使用する、非常用エレベーターを設置します。

② ユニバーサルデザインに配慮した動線

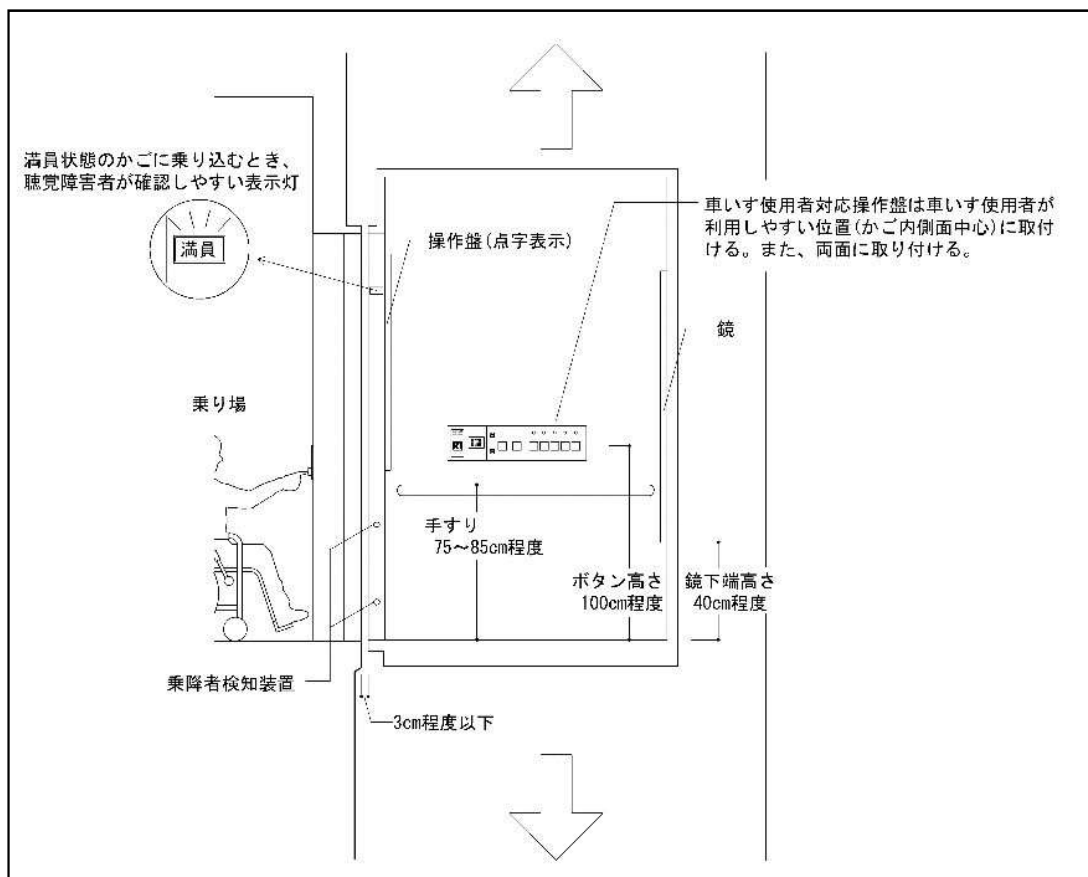
エレベーターに関しては、車いすを使われる方にとって利用しやすい空間を確保し、誘導ブロックと点字による案内、音声案内等の補助設備を設置します。

エスカレーターに関しては、視覚補助や音声を発するポール等を設置することで、目の不自由な方でも安心して使用できるものとしします。

また、通路幅についてもユニバーサルデザインに配慮し、車いすの方の通行にはもちろんのこと、車いすの方同士でのすれ違い通行や方向転換等をするために、十分な通路幅やエレベーターホールの空間を確保します。



(出典：東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル)



(出典：東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル)

(4) 誰にでもわかりやすいサイン等の整備

誰にとっても、初めて訪れる場所はわかりにくいものです。平面的な案内図を見て目的地を確認したとしても、実際の空間でどこに位置するかを把握することは容易なことではありません。

この課題を解消するためには、動線上にサインを表示する必要があります。動線上にサインを表示することで、目的地までわかりやすく示すことができます。

① サイン整備の手法

サイン整備においては、庁舎内の施設の内容ごとにデザインや形状、色、素材に差異化を図りつつ、庁舎全体の整備計画と一体となった統一的なデザインとなる「デザインコード」を決めることで、庁舎内に統一感を持たせたわかりやすいサイン整備を行います。

サイン整備の手法の一例として、東西南北やブロックごとに色分けを行う手法があります。

また、各フロアにおいて、案内サイン、誘導サインで使用する色と位置サイン、窓口サイン、室名サインで使用する色を統一させる手法があります。

これらのサインに、区特有のイラスト等を活用すれば、更にわかりやすくなり、サインを見たお客様が楽しむことができます。



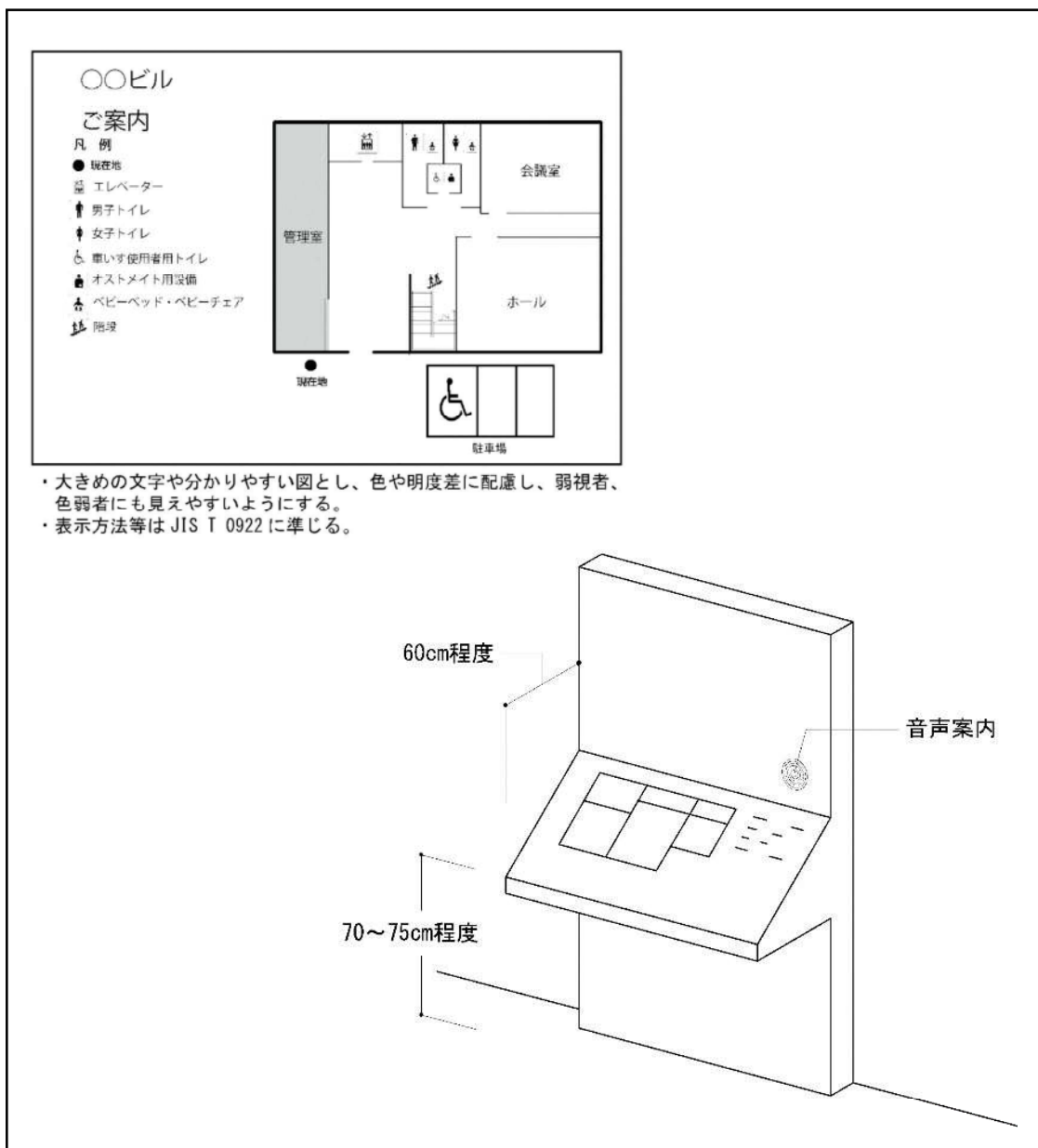
豊島区事例
(案内板)

② サイン整備におけるユニバーサルデザイン

サイン整備におけるユニバーサルデザインには、点字や突起による表記、多言語の表記があります。

また、案内サインにインターホンを設置することにより、お客様が補助等を必要とされる場合に職員へ連絡ができるようになります。

すべての人が円滑に移動できるユニバーサルデザインに基づくサイン整備を行います。



(出典：東京都福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル)

(5) お客様動線と作業動線の分離

お客様に総合庁舎でのサービスを快適に受けていただくための環境づくりとして、お客様動線と作業員の移動や物品の搬入といった作業動線をできる限り区分します。

① お客様動線と職員用動線

お客様の来庁目的のほとんどは、窓口フロアでの手続きや申請等になります。このため、入口となる地上1階、地下1、2階から目的場所となる窓口フロアへはエレベーター、エスカレーターで直接アクセスできる動線を確保します。

エレベーター、エスカレーター等のお客様動線を職員も利用することにより効率化を図り、コンパクトな庁舎をめざします。また、お客様の多い低層階中心のエレベーターを設置する等、お客様の円滑な動線の確保に努めます。

② 作業動線と非常用エレベーター

「お客様動線と職員用動線」とするエレベーターのほか、非常用エレベーターを設置し、平常時においては、作業動線として利用します。これらのエレベーターは、お客様動線から切り離して設置します。

2 セキュリティ管理機能の強化

総合庁舎では、区民等の個人情報や行政情報等、機密性の高い情報を取り扱っています。これらの重要な情報の保護については、これまでも必要な対策を講じてきました。

新たな総合庁舎の整備にあたっては、立石駅北口地区で準備が進められている市街地再開発事業による建築物の一部を取得して整備するということを踏まえて、セキュリティ機能を強化します。

(1) セキュリティ機能の強化策

総合庁舎移転先の最優先候補は、市街地再開発事業で整備される複合用途の建築物となっています。これを踏まえ、必要な入退出管理等を確実に実施するとともに、警備等を強化していきます。

新たな総合庁舎では、セキュリティの重要度に応じたエリアごとの立入制限等のアクセスコントロールと、これを実現するためのセキュリティシステムの積極的な活用により、セキュリティ機能の強化を図ります。

セキュリティ機能の強化策

【アクセスコントロール】

新たな総合庁舎内の空間について、そこで行われる職務内容、取り扱う情報や使用される目的等によって、セキュリティレベルを設定し、これを踏まえたゾーニングを行ったうえで、立入制限（アクセスコントロール）を行います。

【セキュリティシステム】

入退出管理、機械警備、監視設備等のセキュリティシステムを積極的に活用します。

① アクセスコントロール

新たな総合庁舎内の空間には、窓口や相談ブース等のサービス提供空間のほか、主にお客様が利用される待合スペースやキッズスペース等の空間、職員が執務する空間があります。このうち、執務空間には、業務の監査や検査、職員の個人情報や勤務評定に関する機密情報を取り扱う空間も含まれています。

そこで、空間ごとのセキュリティレベルに応じて、その空間への入室や立入制限を行います。

◆アクセスコントロールの設定イメージ

エリア分類	セキュリティレベル	セキュリティ区分	考え方
共用エリア	レベル1	低	庁舎以外の商業施設へのお客様も含む、不特定多数の方が立ち入ることができる区域、空間
庁舎専用エリア	一部共用	レベル2	待合い、相談ブース等の庁舎にいらしたお客様が利用される区域、空間
	職員専用	レベル3	執務室等の一般職員が立ち入ることができる区域、空間
	重要	レベル4	サーバー室等の限定された職員のみが立ち入ることができる区域、空間

セキュリティレベルエリアの境界線となる場所には、ゲートやセキュリティシステム等を設置することで、より高いセキュリティレベルエリアへの立入りを制限します。

新たな総合庁舎は、区役所入口が3階に設置されるため、3階の区役所入口にゲートやシャッター等の設備を設置するとともに、3階以上のエレベーターの利用を制限することで、区役所の閉庁時間におけるセキュリティ機能を確保します。

◆アクセスコントロールを行うための導入設備の一例

エリア分類	導入設備例
共用エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・閉庁時におけるゲートの設置（ICカード認証システムと連動したセキュリティゲート等）
一部共用エリア	
職員専用エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室入口におけるセキュリティシステムの設置（ICカード認証システム、テンキー式電子錠等） ・お客様が立入る際の一時通行証の発行等 ・職員証一体型ICカード認証システム、生体認証システム等 ・機密情報持ち出し防止設備（職員証一体型ICカード認証システムと連動したキャビネット等）
重要エリア	

② セキュリティシステム

新たな総合庁舎では、防犯機能や情報管理機能を持つ入退出管理システム、機械警備システム、監視カメラシステム等を相互に連動させることで、より高いセキュリティシステムを構築し、建物のアクセスコントロール、警備、監視を行います。

ア) 入退出管理システム

入退出管理システムの方式は、以下のとおり大きく 3 つの方式があります。

◆入退出管理システムの方式

方式	メリット	デメリット
鍵管理ボックス方式	・導入が容易	・鍵の保管、管理
磁気カード方式	・カード自体が安価	・読取、書込が容易であり、偽造されやすい
非接触 IC カード方式	・カードのデータ容量が大きいため、カードに他の機能を追加することが可能 ・セキュリティ性能が高い	・カード自体のコストが高い ・他の方式に比べ初期投資費用が高い

イ) 機械警備システム

建物内への不正侵入、窓のこじ開けや窓ガラスの破壊行為等が発生した場合に、警告、通報します。

ウ) 監視カメラシステム

監視カメラシステムの導入により、セキュリティレベルエリアの境界線や出入口等の監視やサーバー室等の無人となる重要諸室内の監視ができます。また、不審者や不正侵入者等の監視ができます。

(2) 公文書の保管

新たな総合庁舎では、公文書保管スペースに必要なアクセスコントロールを行うとともに、業務や組織単位で文書書庫を管理できる仕組み等を構築することで、より一層セキュリティ機能を高めます。

3 空間計画

(1) 庁舎空間の範囲

新たな総合庁舎の規模は、庁舎に必要な施設構成の積上げから、約 27,000～29,000 m²を目安としています。

一方で、新たな総合庁舎整備の最優先候補地である立石駅北口地区市街地再開発事業で計画されている建築物は、地下3階、地上13階程度の建築物となっており、賑わいある駅前空間の創出等から、低層階には店舗等を優先的に配置し、3階以上に新庁舎を導入する計画となっています。この建築物の3階以上の床面積は、約28,000 m²程度と見込まれています。

本区としても、新たな総合庁舎に必要な規模が概ね確保できる見込みであることと、駅前交通結節点における街づくりの視点から、市街地再開発事業の計画のとおり、原則として、当該建築物の3階以上を全て庁舎空間とします。

なお、現在の総合庁舎でも1階エントランスや2階区民ホールを活用して設置することが多い、選挙の期日前投票所、住民税申告会場等の臨時窓口については、単独で処理される窓口で臨時的なものであることから、お客様の利便性、窓口フロア内に設置した場合にそのフロアの使い勝手に与える影響等を考慮し、3階以上の庁舎空間とは別に、1階に臨時窓口スペースとして確保します。

また、夜間・休日窓口についても、区役所の閉庁時間に対応することから、利用されるお客様の利便性等を考慮し、臨時窓口同様、1階に整備します。

(2) 庁舎全体の基本配置

「第2章 新庁舎整備の基本方針」のほか、本章の「1 誰にでもわかりやすく、安全な動線の確保」、「2 セキュリティ管理機能の強化」を踏まえ、また、他自治体の整備事例も参考に、各ゾーンを配置します。

本区の現在の総合庁舎を含む特別区の本庁舎における基本配置をみても、多くの本庁舎において、低層階から、「窓口 ⇒ 事務室 ⇒ 議会ゾーン」という配置がなされています。また、同様に、多くの本庁舎で災害対策ゾーンを庁舎中層部に配置しており、本区の新たな総合庁舎においても、これを基本とします。

(3) ゾーン別空間計画

各ゾーンは、利便性及び防災性を最優先に、セキュリティ管理機能、環境性能も考慮に入れながら整備します。

① 総合窓口ゾーン

ア) 窓口の配置

お客様の多い、戸籍、住所異動、印鑑登録、福祉総合、子育て支援総合、国保年金、税務の窓口を全体として総合窓口ゾーンと位置付け、このゾーンを原則として3～5階に配置します。

イ) 案内

新たな総合庁舎の最低層階となる3階の中央部に、区役所総合案内を配置し、庁内全

域をカバーするフロアマネージャー機能を持たせるほか、各フロアのフロアマネージャーとの連携を強化し、お客様を案内します。

ウ) 待合い

狭あい化等により現在の総合庁舎で十分に確保できていない待合スペースについては、適切な規模を確保するとともに、フロアマネージャー等の案内スペースや通路と交錯しないように配置します。

エ) フロア形状

総合案内からの視認性を確保することにより、全体を見渡せるわかりやすい総合窓口ゾーンとなるよう、3～5階の中央部に吹抜けを設けます。

オ) 相談・応接ブース

相談や問合せ等のお客様に対応する相談ブースは、窓口単位での設置にせず、フロアごとに集約して配置し、共有して使用します。

② 一般窓口ゾーン

ア) 配置

総合窓口ゾーン以外の、お客様や事業者が比較的多く来庁されて、手続きや申請等を行う窓口を中心に配置します。

イ) 各部署の近接化

事務の効率的な執行を推進するため、業務連携の強い窓口を隣接した場所又は近接した場所に配置します。そのうえで、各部、各課単位でまとまった場所に配置することを基本にレイアウトします。教育部門、都市整備部門等を想定しています。

ウ) フロア形状

将来の行政ニーズの変化による諸施設の配置変更等に柔軟に対応するため、内部レイアウトを自由に設定、変更できるように、原則として、吹抜けのない一体の整形フロアを確保します。

エ) 相談・応接ブース

総合窓口ゾーンと同様に、相談や問合せ等のお客様に対応する相談ブースは、窓口単位での設置にせず、フロアごとに集約して配置し、共有して使用します。

③ 災害対策ゾーン

ア) 災害対策本部室（庁議室）の配置

災害対策本部室は、災害発生時に災害対策本部長となる区長が執務する区長室に近接した位置に配置します。災害発生時には災害対策本部室として使用することになりますが、平常時には庁議室として使用します。なお、災害発生時には、自衛隊・警察・消防等の防災関連行政機関との連携が必要となり、それらの防災関連行政機関が平常時の会議室を使用することを考慮し、災害対策本部室と同等規模の会議室を同一フロア又は近接したフロアに確保します。

イ) 災害対策関連諸室

災害発生時に災害対策本部の中で果たす機能及び平常時の実務の連携から、区長室、総務部門、広報部門を災害対策関連部門として、近接したフロアに配置します。

ウ) フロア形状

将来の行政ニーズの変化による諸施設の配置変更等に柔軟に対応するため、内部レイアウトを自由に設定、変更できるように、原則として、吹抜けのない一体の整形フロアを確保します。

④ 事務室ゾーン

ア) セキュリティ管理機能の強化

セキュリティ管理機能を強化するため、事務室ゾーン内には可能な限り窓口を配置しません。原則として、来庁された方には、総合窓口ゾーンや一般窓口ゾーンに設置した相談ブースで対応します。事務室ゾーン内に、外部の方との打合せコーナーや応接ブースを設置する場合には、セキュリティレベルに応じたゾーニングとアクセスコントロールを行い、必要なセキュリティ管理機能を確保します。

イ) 各部署の近接化

事務の効率的な執行を推進するため、業務連携の強い窓口を隣接した場所又は近接した場所に配置します。そのうえで、各部、各課単位でまとまった場所に配置することを基本にレイアウトします。

ウ) フロア形状

内部レイアウトを自由に設定、変更できるように、原則として、吹抜けのない一体の整形フロアを確保します。

⑤ 区議会ゾーン

ア) 構成

議場・控室・傍聴席・委員会室等の議会関係諸室で構成されます。

イ) 配置

議場等には、一定の高さを有する大空間の確保が必要になることから、最上部に配置します。

◆空間計画イメージ

