

葛飾区総合庁舎整備と
現庁舎・庁舎敷地の活用方針

令和3年12月

葛 飾 区

～目 次～

はじめに	1
第1章 東棟の計画状況	3
第2章 現庁舎及び現庁舎敷地の現状	5
1 現庁舎新館	5
2 本館・議会棟	6
3 現庁舎敷地	7
第3章 方向性等	8
1 東棟	8
(1) 方向性	8
(2) 配置する機能	9
(3) 階層構成及び各階配置イメージ	9
(4) 整備費用等	19
2 現庁舎新館	20
(1) 方向性	20
(2) 配置する機能	21
(3) 階層構成	21
(4) 整備費用	21
3 本館・議会棟	22
(1) 方向性	22
(2) 整備費用	22
4 現庁舎敷地	22
第4章 今後の検討の流れ	23
【参考資料】	
整備費用等総括表	24
用語集	25

はじめに

総合庁舎の整備は、基本構想^{※P25}や基本計画^{※P25}で示しました「便利で快適な区民サービス」、「防災機能の強化」、「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」を基本方針として検討を進め、令和元年には、基本プラン^{※P25}において窓口サービスや防災機能の考え方等を整理してきました。

また、立石駅北口地区の再開発事業^{※P25}の進捗により、総合庁舎が移転する予定である当該事業で建設される東棟（以下「東棟」という。）の実施設計^{※P25}が始まることも踏まえ、国や都の機関を含めた駅前を実施する行政サービス機能のあり方に加え、今後の検討課題としてきた「現在の総合庁舎敷地及び新館の活用の検討」を進めてきたところです。

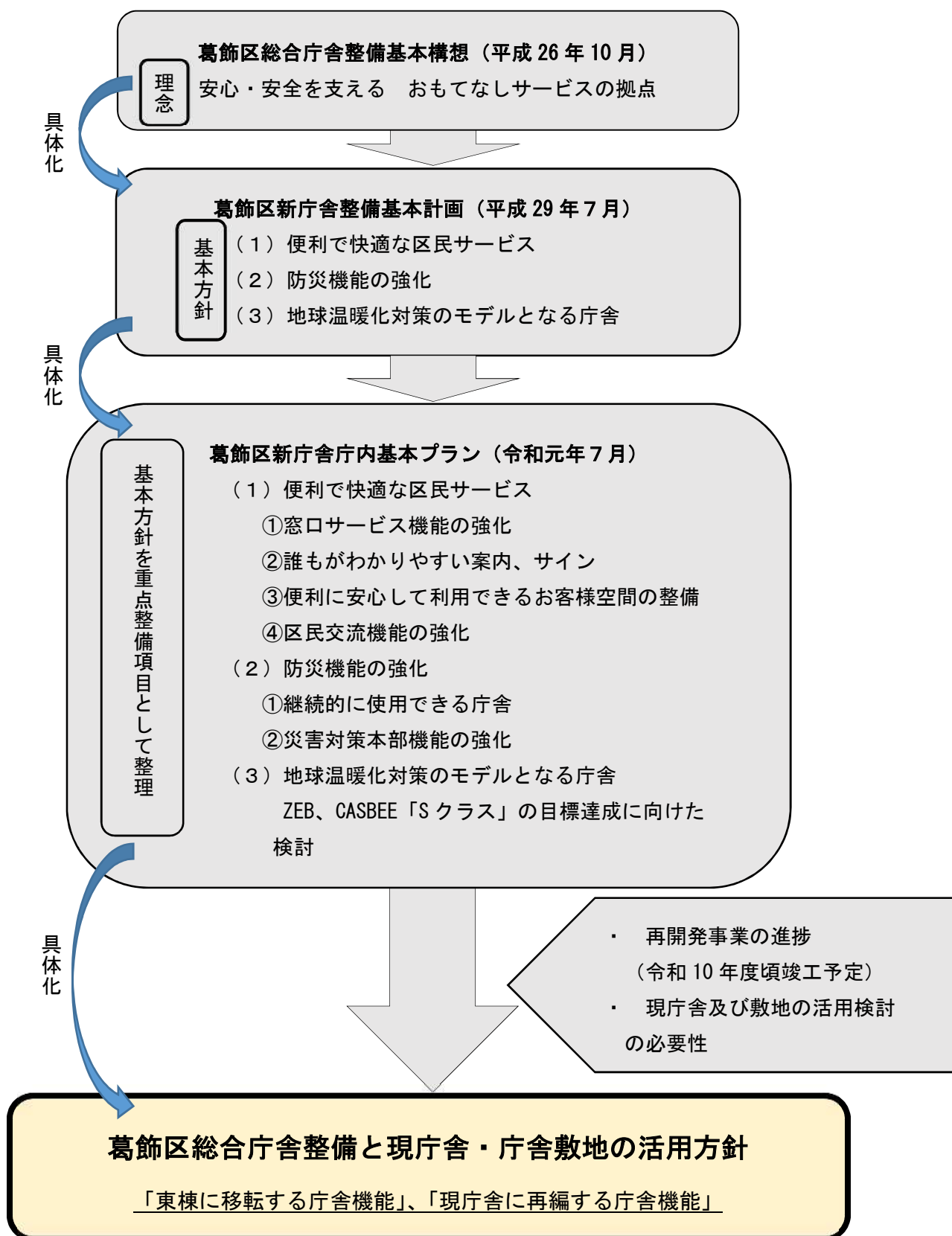
今回策定する「葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針（以下「本方針」という。）」は、この検討結果をとりまとめたもので、今後の総合庁舎整備の具体的な検討を進める上での方向性をお示しするものです。

立石駅北口地区イメージ



(再開発組合^{※P26}作成)

【検討経過と本方針の位置付け】



第1章 東棟の計画状況

本章では、東棟の計画の状況について示します。

現時点の再開発事業のスケジュールでは、東棟は、令和10年度頃に竣工予定とされています。

また、現在の計画では、区が目安としている床面積約27,000㎡から29,000㎡という整備規模を踏まえて、約27,900㎡が総合庁舎に相当する床として見込まれています（平成30年12月組合設立説明会資料より）。

特色としては、さらに便利でわかりやすくスピーディーな窓口サービスを提供でき、窓口利用者にとっても快適な空間を確保することが可能となっています。また、免震構造を採用することで一般的な建築物の1.5倍に相当する耐震安全性が確保されるなど、防災機能を強化できる建物・設備が計画されています。

環境面では、建物で消費する年間の一次エネルギーの削減等を目指したZEBとし、環境性能で評価し格付けする手法であるCASBEEにおいて最高ランクのSクラスを目指すこととしています。

東棟イメージ



(再開発組合作成)

建 築 概 要

場 所	葛飾区立石七丁目 1、2 番
敷 地 面 積	約 4,660 m ²
延 床 面 積	約 41,100 m ²
建 ぺ い 率	約 70%
容 積 率	約 700%
構 造	鉄筋コンクリート造（中間免震）
階 数	地上 13 階、地下 3 階、塔屋 1 階
高 さ	約 62m
駐 車 台 数	約 80 台
駐 輪 台 数	約 510 台

※ 基本プランより抜粋したものであり、今後変更になる場合があります。

第2章 現庁舎及び現庁舎敷地の現状

本章では、現庁舎新館、本館・議会棟及び現庁舎敷地の現状について示します。

1 現庁舎新館

昭和53年（1978年）の建設から築43年が経過し、建物・設備の経年劣化が進んでいます。また、大規模災害時に、災害対策本部としての役割をよりの確かつ迅速に果たすために必要となる機能、防災性能が不足しています。

一方、基本構想で示してきたとおり、公共施設の有効活用という観点から、現庁舎新館（鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階・地下1階・塔屋2階）の活用に係る方向性を位置付けていく必要があります。

なお、延床面積は約10,400㎡で、葛飾区が約97%、東京都が約3%の共有物となっています。

現庁舎新館



2 本館・議会棟

昭和 37 年（1962 年）の建設から築 59 年が経過し、建物・設備の経年劣化が進んでいて、空調設備や給排水設備などの機械設備系統について改修の必要性があります。

また、大規模災害時に災害対策本部としての役割をよりの確かつ迅速に果たすために必要となる機能、防災性能の不足に加え、狭あいなサービス提供スペース、非効率な執務スペース、議会棟などの一部でバリアフリー化がされていないなどの課題があります。

なお、本館の延床面積は約 9,600 m²で、葛飾区が約 72%、東京都が約 28%の共有物となっています。議会棟の延床面積は、約 1,400 m²です。

本館



議会棟



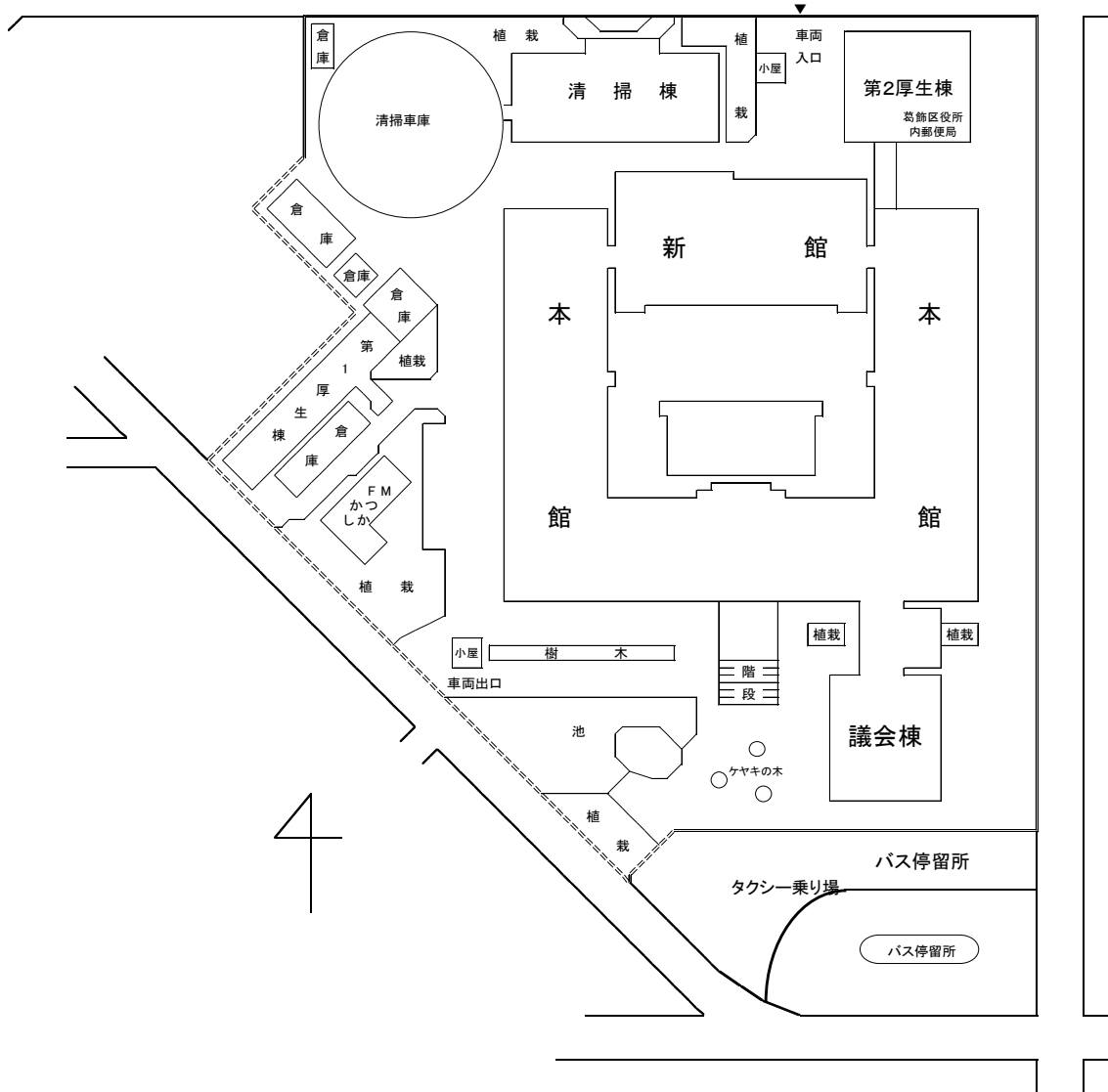
3 現庁舎敷地

現庁舎敷地内には、現庁舎新館、本館・議会棟のほか、本館・議会棟と同時期に建設された第1厚生棟・第2厚生棟、清掃事務所のある清掃棟、倉庫、駐車場等が配置されています。このうち、清掃事務所は、令和6年度に旧奥戸分室への再編が計画されています。

なお、敷地面積は約 18,370 m²で、葛飾区が約 70%、東京都が約 30%の共有物となっています。

今後は、敷地周辺の活性化と発展の観点からその方向性を位置付けていく必要があります。

現庁舎敷地図



第3章 方向性等

本章では、これまでの検討をとりまとめ、東棟、現庁舎新館、本館・議会棟、現庁舎敷地別に方向性等を示します。

1 東棟

(1) 方向性

区は、「便利で快適な区民サービス」、「防災機能の強化」、「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」を重点整備項目としながら、整備に係る検討を進めてきました。

庁舎は、多くの方々が窓口の利用やその他様々な用件で来庁される場所であるため、駅前という交通利便性の高い東棟は、窓口サービス部門の機能を整備するのに最も適しています。また、さらに便利でわかりやすくスピーディーな窓口サービスを提供でき、窓口利用者にとっても快適な空間を確保することが可能であるため、「便利で快適な区民サービス」を提供しやすい建物になっています。

また、東棟は、免震構造を採用し一般的な建築物の1.5倍に相当する耐震安全性を確保することに加え、インフラ設備の浸水対策なども講ずることとしており、大規模な災害が発生した際の迅速かつ適切な応急、復旧、復興活動を推進するための災害対策本部等の機能強化も図ることが可能であるため、「防災機能の強化」にも適しています。

環境面では、ZEBやCASBEE「Sクラス」を目指すこととしており、「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」を実現しやすくなっています。

検討の結果、東棟へ庁舎の機能を移転させることを基本とし、これらを効果的かつ効率的に発揮するために必要となる管理機能の配置と合わせて、区政の中心となる庁舎としていきます。

方向性

令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）に、東棟に

庁舎機能を移転

(2) 配置する機能

窓口機能、災害対策拠点機能、管理機能を配置します。具体的な組織については、今後、窓口等の区民サービスのあり方や職員の働き方などを検討し、東棟と現庁舎新館に配置する部署・機能を整理した上で、移転前までに新たな組織体制を含め整理していきます。

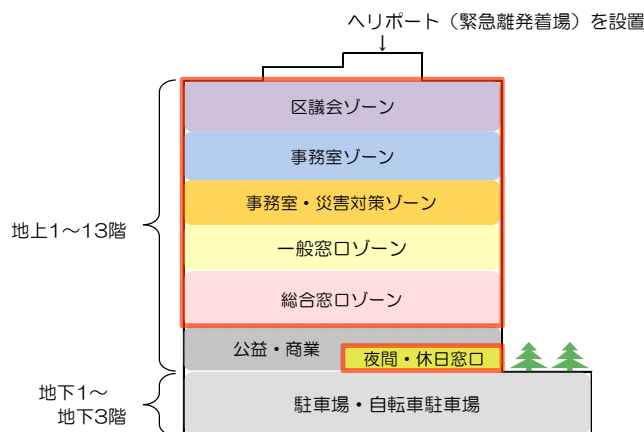
また、より利便性の高い総合庁舎としての機能も目指すため、本館にある葛飾都税事務所についても、東棟へ移転の方向で東京都と引き続き協議していきます。

なお、機能を配置する際には、現庁舎の1.25倍の東棟の面積を有効に活用することで、現庁舎の課題である狭あいなサービス提供スペースや非効率な執務スペースの解消を図ります。

(3) 階層構成及び各階配置イメージ

階層構成イメージ

- 東棟は、地上13階・地下3階建てで、庁舎は3階から13階に整備する計画です（夜間・休日窓口などは1階、駐車場・自転車駐車場などは地下）。
- 地上階は、下層から順に「総合窓口ゾーン → 一般窓口ゾーン → 事務室・災害対策ゾーン → 事務室ゾーン → 区議会ゾーン」を配置します。
- 総合窓口ゾーンには、特に利用者の多い窓口機能を集約配置します。
- 一般窓口ゾーンには、窓口サービスを担当する部署を配置します。
- 事務室・災害対策ゾーンには、区長関係諸室及び災害対策関連諸室を配置します。
- 事務室ゾーンには、管理機能を配置します。
- 区議会ゾーンには、議場、委員会室などの議会関連諸室を配置します。

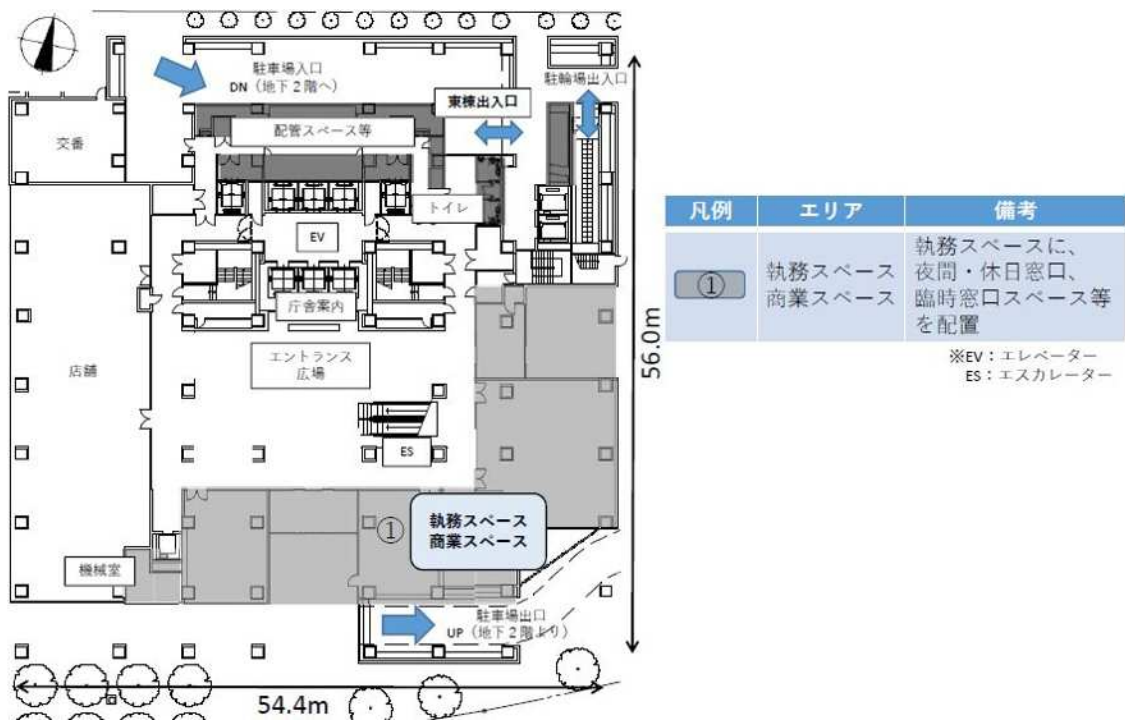


各階配置イメージ

この配置イメージは、再開発組合が作成した図を基にした現時点での想定です。今後、窓口等の区民サービスのあり方などの検討を踏まえて最終的に配置を確定させ、具体的なレイアウトを作成していきます。

【1階】

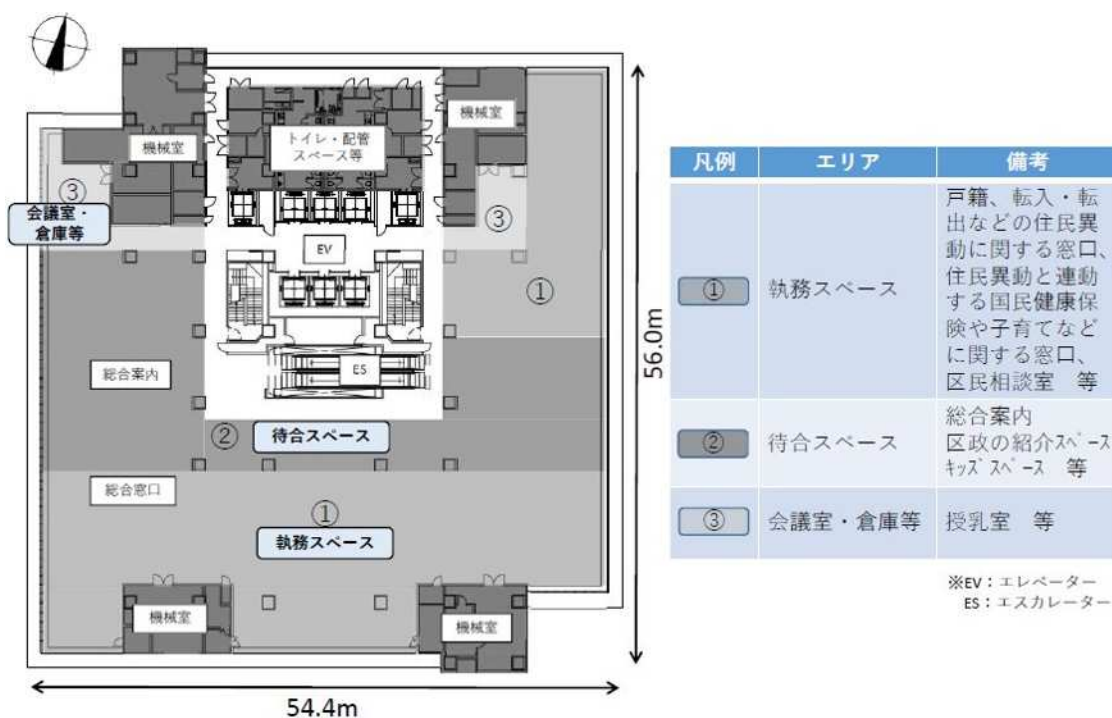
- ・ 南側から東側のスペースの一部に夜間・休日窓口等を配置します。
- ・ エレベーターは全フロアに、エスカレーターは1～5階までアクセスできるように配置し、来庁者の快適な移動手段を確保します。



▲京成立石駅側からの1階のイメージ

【3階 総合窓口ゾーン】

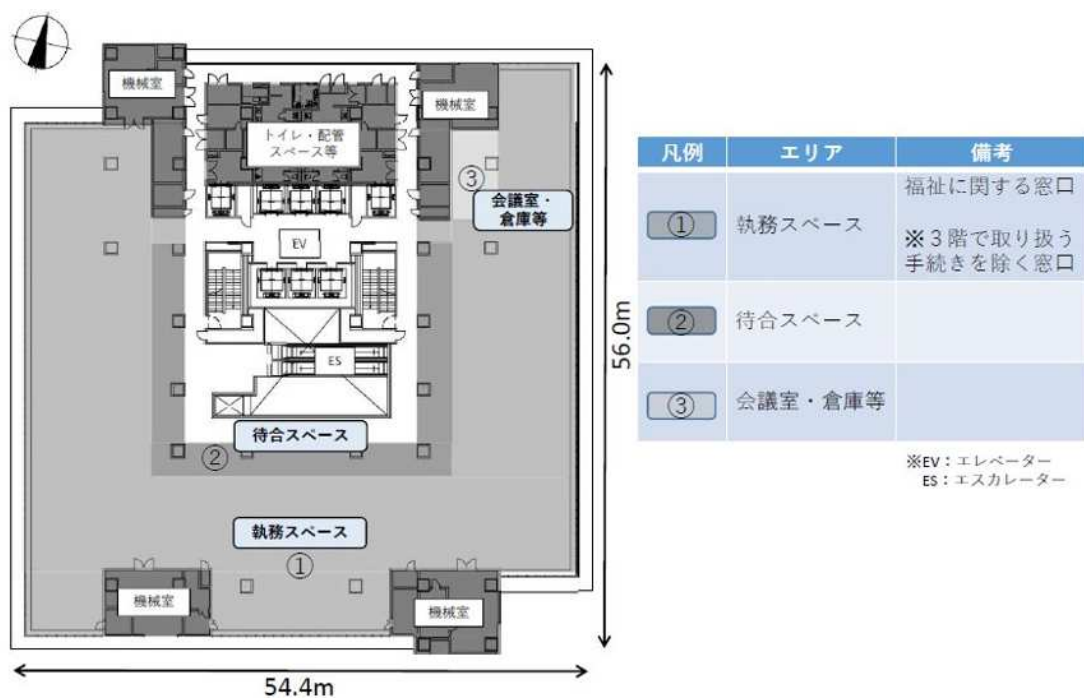
- ・ 総合案内を配置します。
- ・ 戸籍、転入・転出などの住民異動に関する窓口を配置します。また、連動して発生する国民健康保険や子育てなどの各種手続きをワンストップで行う（仮称）区民総合窓口を配置します。
- ・ 窓口利用者が待ち時間を快適に過ごせる空間を創出し、区政の紹介スペース、喫茶コーナー、キッズスペース、授乳室等を配置します。



▲イメージ

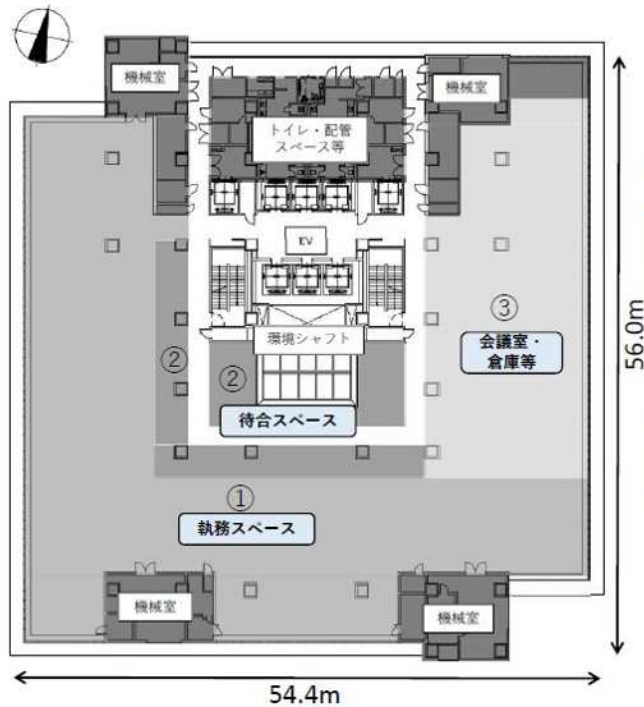
【4階・5階 総合窓口ゾーン】

- 福祉に関する窓口を配置します。なお、4階には、関連のある保健所窓口の一部機能を配置します。



【6階 総合窓口ゾーン】

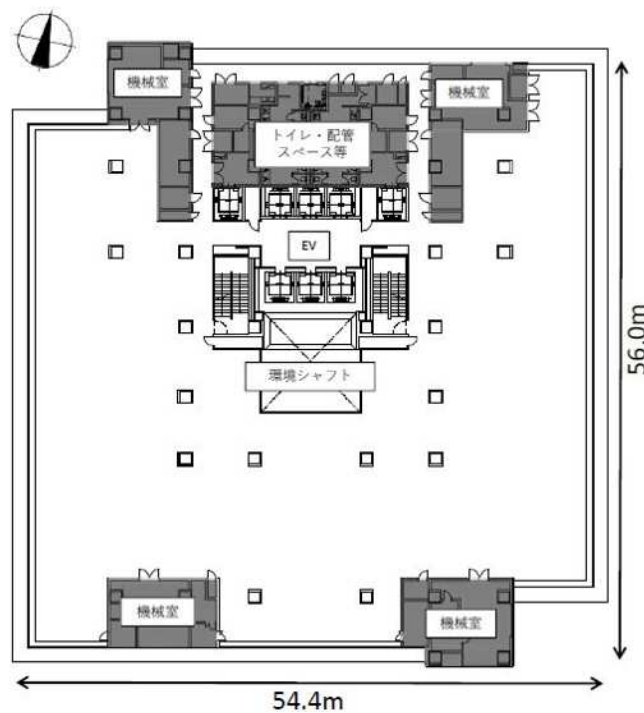
- ・ 子育て、税に関する窓口を配置します。
- ・ お子様連れの方が快適に過ごせるよう待合いにキッズスペースと授乳室を整備します。



凡例	エリア	備考
①	執務スペース	子育て、税に関する窓口 ※3階で取り扱う手続きを除く窓口
②	待合スペース	キッズスペース
③	会議室・倉庫等	授乳室 等

※EV：エレベーター

【7階 一般窓口ゾーン】

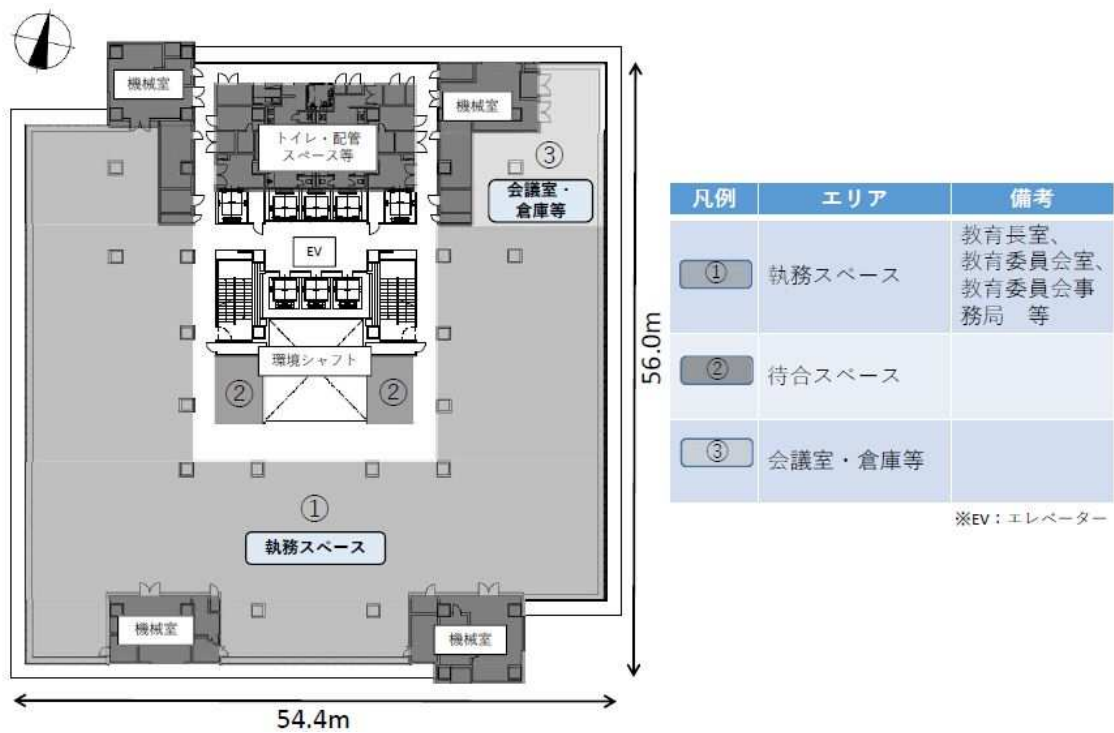


都税事務所
※移転の方向で協議中

※EV：エレベーター

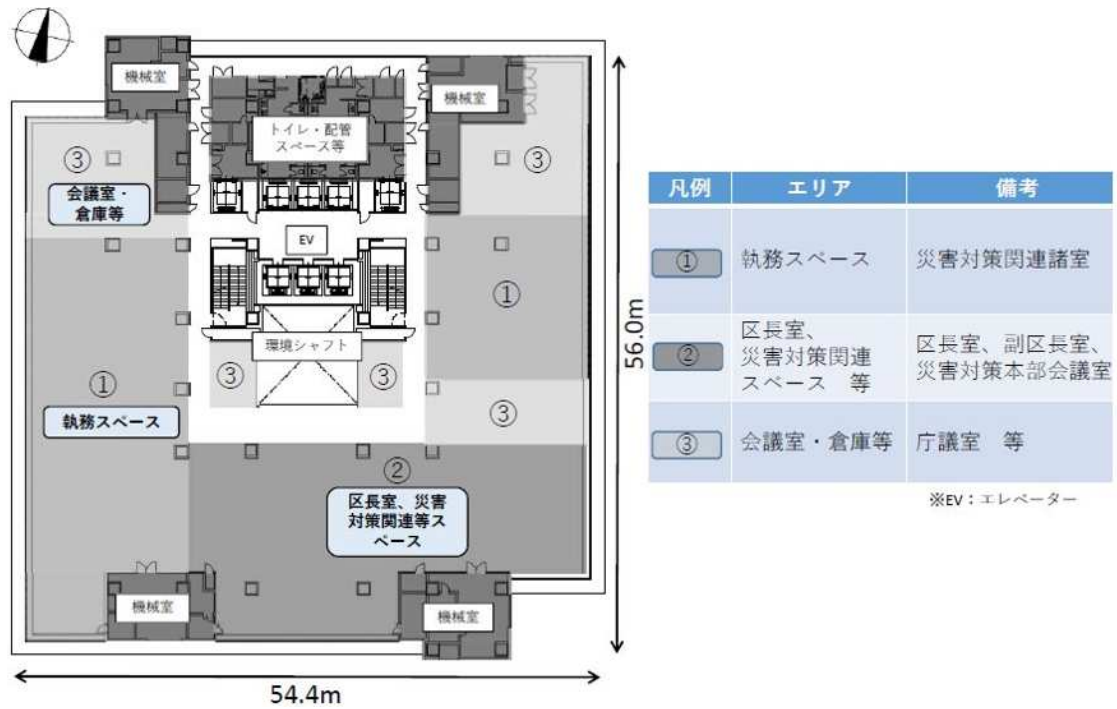
【8階 一般窓口ゾーン】

- ・ 教育委員会関連窓口等を配置します。



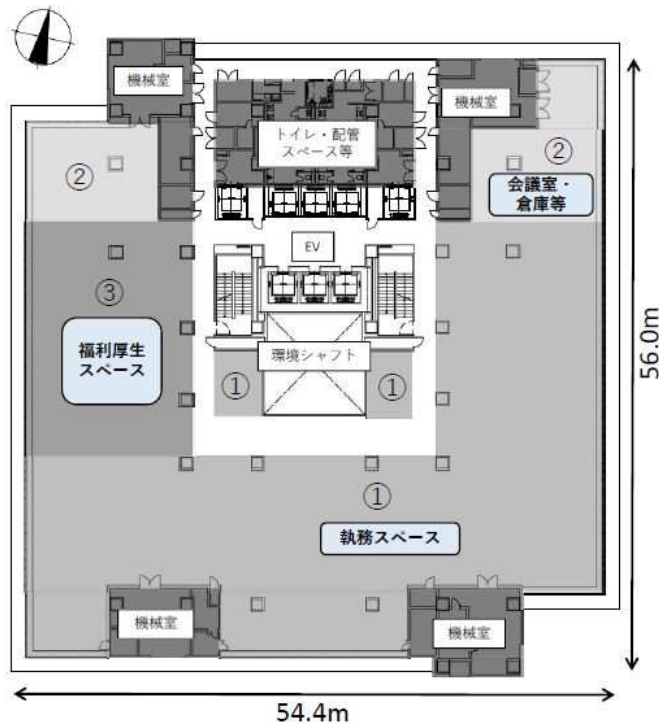
【9階 事務室・災害対策ゾーン】

- ・ 区長関係諸室と併せて災害時に迅速な対応ができるように、災害対策関連諸室を配置します。
- ・ 災害時に災害対策本部として活用できる大きさの会議室を配置します。



【10階 事務室ゾーン】

- 企画・財政などの管理部門等を配置します。

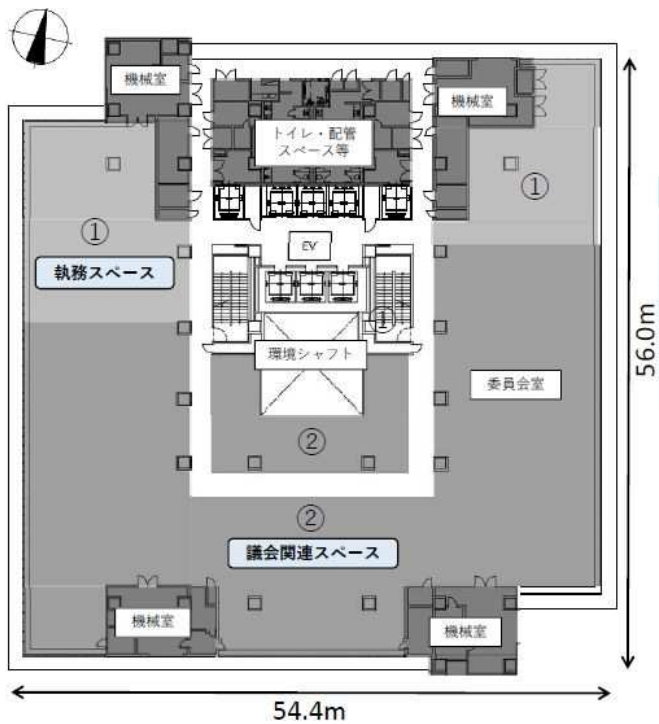


凡例	エリア	備考
①	執務スペース	企画、財政などの管理部門等
②	会議室・倉庫等	
③	福利厚生スペース	食堂等

※EV：エレベーター

【11階 区議会ゾーン】

- 議会関係諸室と区議会事務局等を配置します。

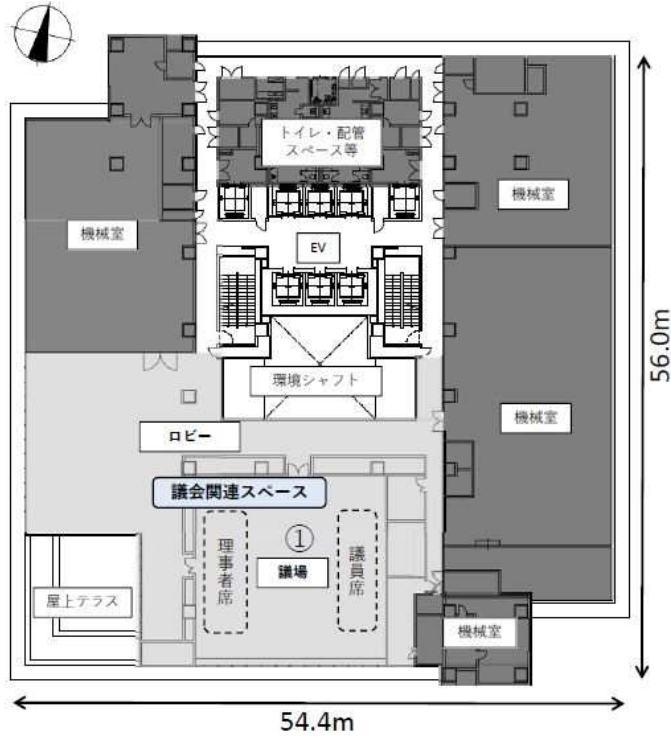


凡例	エリア	備考
①	執務スペース	区議会事務局、選挙管理委員会事務局、監査事務局等
②	議会関連スペース	議長室、副議長室、会派控室、委員会室、面談室等

※EV：エレベーター

【12階 区議会ゾーン】

- ・ 議場を配置します。

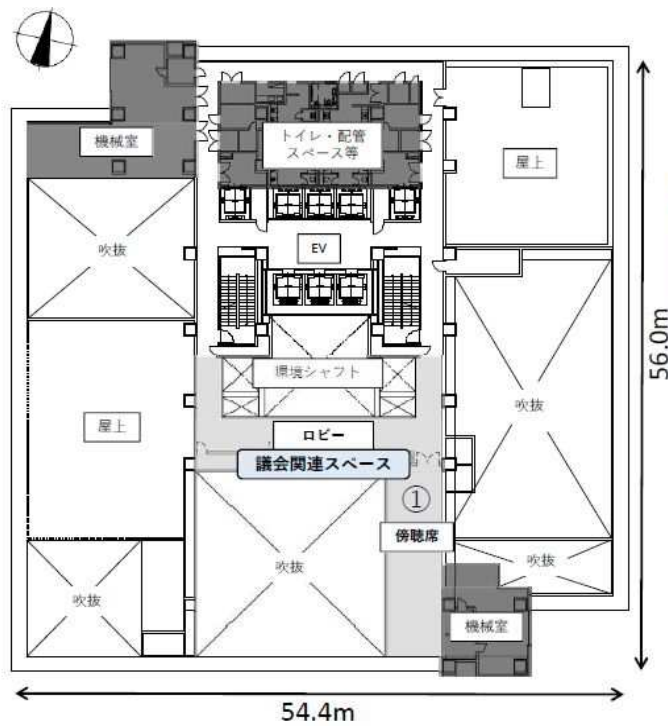


凡例	エリア	備考
①	議会関連スペース	議場

※EV：エレベーター

【13階 区議会ゾーン】

- ・ 議会の傍聴席を配置します。

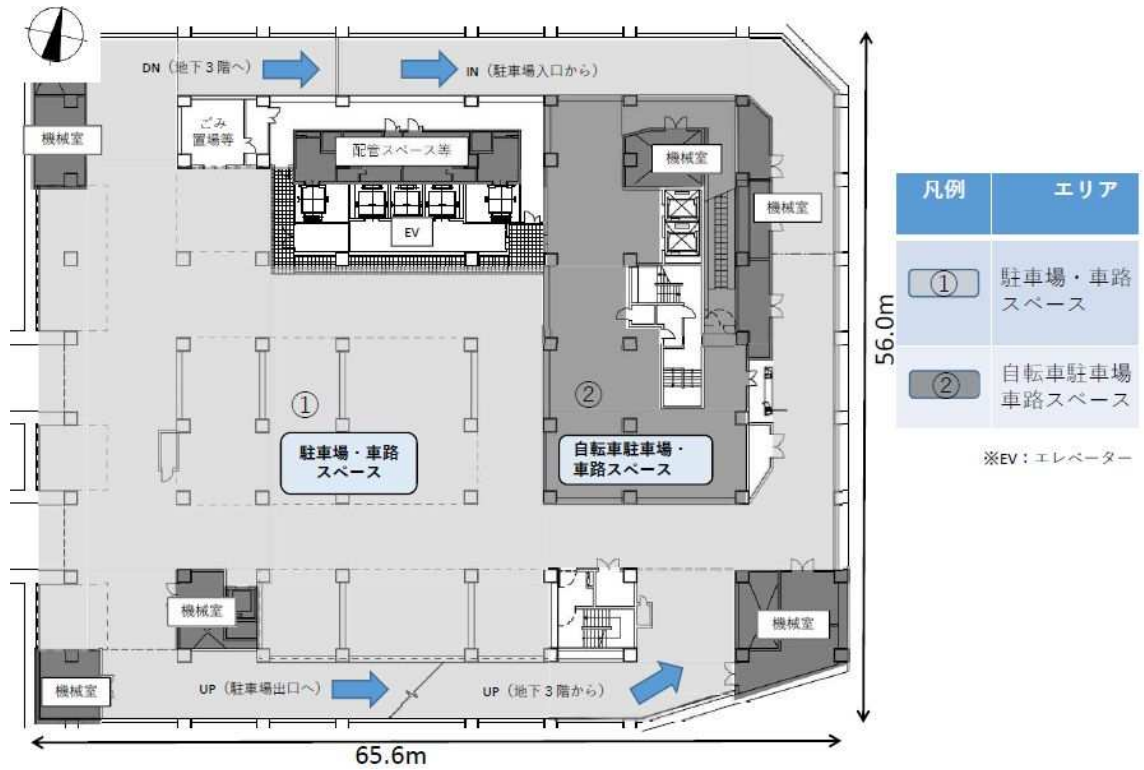


凡例	エリア	備考
①	議会関連スペース	傍聴席

※EV：エレベーター

【地下階】

- ・ 駐車場・自転車駐車を配置します。



※ 地下3階から地下1階のうち、地下2階を抜粋

(4) 整備費用等

ア 整備費用

整備に係る費用の概算は、次のとおりです。

項 目	内 容	金 額
保留床 ^{※P26} 取得費	庁舎保留床 (約 24,119 m ²)	218.8 億円
	駐車場・自転車駐車場 (約 6,552 m ²)	23.2 億円
権利床 ^{※P26}	庁舎権利床 (約 1,089 m ²)	8.0 億円 (権利変換 ^{※P26})
備品購入費	机・カウンター、キャビネット等の什器類 購入費用	4.6 億円
運搬経費	現庁舎から東棟への引越しにかかる経費	0.6 億円
合 計 (権利床の金額 (8.0 億円) を除く)		247.2 億円

イ 維持管理費用等

供用開始後の年間の維持管理費及び修繕積立金の概算は、次のとおりです。

項 目	内 容	金 額
維持管理費	東棟庁舎部分の維持管理費	3.7 億円
修繕積立金 ^{※P26}	東棟修繕積立金	0.2～0.8 億円
合 計		3.9～4.5 億円

* 保留床取得費・権利床

- 保留床取得費のうち庁舎保留床の面積及び金額は、平成 30 年 12 月の組合設立説明会資料で示された庁舎保留床の面積約 26,769 m²、金額約 242.8 億円のうち、葛飾都税事務所が 1 層分 (面積約 2,650 m²、金額約 24 億円) を取得すると区が想定し、試算したものであり、今後の協議により決定していきます。なお、駐車場・自転車駐車場及び庁舎権利床の面積及び金額は、当該資料で示された内容です。

* 備品購入費・運搬経費・維持管理費・修繕積立金

- これらの経費は、同規模程度他区の新庁舎を参考に試算しています。

ウ 整備費用等の算出

今後、次のように算出していきます。

- ① 保留床取得費及び権利床
 - ・ 令和4年度に再開発組合から金額が示される予定です。
- ② 備品購入費及び運搬経費
 - ・ 新たに購入する備品の検討や現庁舎から移転させる備品の選定、保存文書のスリム化など令和5年度以降に検討します。
- ③ 維持管理費及び修繕積立金
 - ・ 再開発組合と協議の上作成する管理運営計画の中で、合わせて検討します。

2 現庁舎新館

(1) 方向性

効果的・効率的な活用の観点から方向性を検討した結果、概ね築80年間の活用を見据えて令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）までは必要な部分修繕等を実施することとし、その後は必要となる大規模な改修工事を実施し長寿命化を図り、引き続き公共施設として活用していくこととします。

その活用としては、東棟に庁舎機能を移転することを基本とした上で、東棟に配置しなくても区民の利便性が低下しない部署・機能を配置するとともに、現庁舎新館での業務遂行が効果的・効率的な部署・機能を配置することとします。

方向性

概ね築80年間の活用を見据えて必要な大規模改修工事等を実施し、令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）以降も効果的・効率的な機能を配置

(2) 配置する機能

日常的な業務の効率化及び災害時における機動力等を強化するため、施設の営繕等を所管する部署・機能、街づくり、道路、公園等を所管する部署・機能を、現在分散して配置されている出先機関等の集約も踏まえて配置します。

また、現庁舎での業務遂行が効果的・効率的で、所管課から独立可能な業務等（郵送、集計、点検作業等）に係る部署・機能を配置します。

(3) 階層構成

具体的な階層配置の考え方は、東棟と現庁舎新館に配置する部署・機能の検討と合わせて、整理していきます。

(4) 整備費用

整備に係る費用の概算は、次のとおりです。

項目	内容・金額
改修費	22.1 億円 (令和 10 年度頃までの修繕費と令和 11 年度頃から 40 年度頃までの保全工事費の合計)
	～ 45.2 億円 (令和 10 年度頃までの修繕費と令和 11 年度頃から 40 年度頃までの環境配慮のための機能向上や防災対策などを含む保全工事費の合計)

3 本館・議会棟

(1) 方向性

現庁舎本館・議会棟は、災害対策本部としての機能、防災性能の不足に加え、狭あいなサービス提供スペース、非効率な執務スペース、議会棟などの一部でバリアフリー化されていないなどの状況があります。

この状況を踏まえ、令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）までは必要な部分修繕等を行い各部位の延命を図り活用をしていきますが、東棟に庁舎機能が移転し、現庁舎新館の大規模な改修工事が終了した後は、解体する予定です。

また、第1厚生棟・第2厚生棟は、本館・議会棟と同時期に建設されているため、令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）以降、解体する予定です。

方向性

令和10年度頃（東棟の竣工予定年度）以降、解体予定

(2) 整備費用

整備に係る費用の概算は、次のとおりです。

項目	内容・金額
修繕費	1.9億円（令和10年度頃までの修繕費）
解体費	16.9億円
合計	18.8億円

4 現庁舎敷地

今後、立石地区の公共施設のあり方について検討を進めながら、効果的・効率的な活用を図っていきます。

第4章 今後の検討の流れ

本章では、再開発事業のスケジュールを踏まえた本方針策定後の主な検討項目と時期を示します。

年度	再開発事業	総合庁舎整備事業
令和3		12月 本方針策定
4	10月～ 権利変換計画 縦覧手続、 認可申請 2月～ 権利変換計画 認可・公告	7月～9月 東棟整備概要 ^{※P26} 策定 3月 (仮称) 総合説明書 ^{※P26} 策定
5	東棟着工	<p style="text-align: center;">【主な検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備費用等の算出 ・ これまでの主な計画（本方針含む）の総括及びこれを踏まえた今後の検討準備
6		
7		
8		
9		
10	東棟竣工	総合庁舎移転（供用開始）

※ このスケジュールは、現時点での想定であり、今後変更になる場合があります。

【整備費用等総括表】

単位：億円

区 分		整備費用等	備 考	
東棟	保留床取得費	庁舎保留床	218.8	権利床 約 8.0
		駐車場・自転車 駐車場保留床	23.2	
		計	242.0	
	備品購入費・ 運搬経費	備品購入費	4.6	
		運搬経費	0.6	
		計	5.2	
	維持管理費・ 修繕積立金	維持管理費 (年間)	3.7	
		修繕積立金 (年間)	0.2～0.8	
		計	3.9～4.5	
	合計		251.1～251.7	
現庁舎新館	改修費	22.1～45.2	令和 40(2058)年 度頃まで活用	
議 本 会 館 棟 ・	修繕費	1.9	令和 10(2028)年 度頃(東棟の竣工 予定年度)まで活 用	
	解体費	16.9		
	計	18.8		
総合計		292.0～315.7		

※ 現庁舎新館、本館・議会棟の維持管理費(年間)は、3.2億円、本館・議会棟解体後は1.8億円(総合計とは別)

【用語集】

頁	用語	説明
1	基本構想	平成 26 年 10 月に策定した、葛飾区総合庁舎整備基本構想の略。主な内容として、総合庁舎整備の理念、めざすべき庁舎像等を取りまとめるとともに、立石駅北口地区を最優先候補地とした。
1	基本計画	平成 29 年 7 月に策定した、葛飾区新庁舎整備基本計画の略。主な内容として、「便利で快適な区民サービス」、「防災機能の強化」、「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」を基本方針とした。また、整備規模の目安を約 27,000 m ² から 29,000 m ² （東棟の 3 階から 13 階相当）に設定した。
1	基本プラン	令和元年 7 月に策定した、葛飾区新庁舎庁内基本プランの略。主な内容として、総合窓口ゾーン、災害対策ゾーンのイメージを具体化した。
1	再開発事業	都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うこと。本方針では、庁舎の移転計画先としている立石駅北口地区の市街地再開発事業の略。
1	実施設計	基本設計を基に細部にわたり細かく設計すること（「詳細設計」ともいう）。施工業者はこの実施設計をもとに工事を行う。

1	再開発組合	市街地再開発事業の施行者となる地権者で組織される法人で、事業を施行する都市再開発法に定められた組織のこと。本方針では、立石駅北口地区市街地再開発組合の略。
19	保留床	再開発事業によって建築された建物の床から権利床を除いた床のこと。
19	権利床	再開発事業の区域内に土地や建物に関する権利を持っている人（地権者）に対し、その権利に相応して与えられる事業によって建築された建物の床のこと。
19	権利変換	再開発事業などにおいて、事業施行前の地権者の土地や建物の権利を、事業完了後のビル（施設建設物）の床及び敷地に関する権利に変換すること。
19	修繕積立金	分譲マンションで建物の壁やエントランスなどの共用部分を維持・修繕するために定期的に行われる「大規模修繕」などに必要な資金を賄うための積立金のこと。
23	東棟整備概要	主に東棟の建築、設備計画や配置する庁舎機能などの主要事項をまとめたものであり、(仮称)総合説明書の一部にもなるもの。
23	(仮称)総合説明書	これまでの計画等（基本構想、基本計画、基本プラン等）の総集編となる説明書のこと。



葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針

令和3年12月発行

葛飾区総務部総務課

住所 〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1

電話 03-3695-1111 (代表)

<https://www.city.katsushika.lg.jp/>