

葛飾区

新総合庁舎の整備概要書

概要版

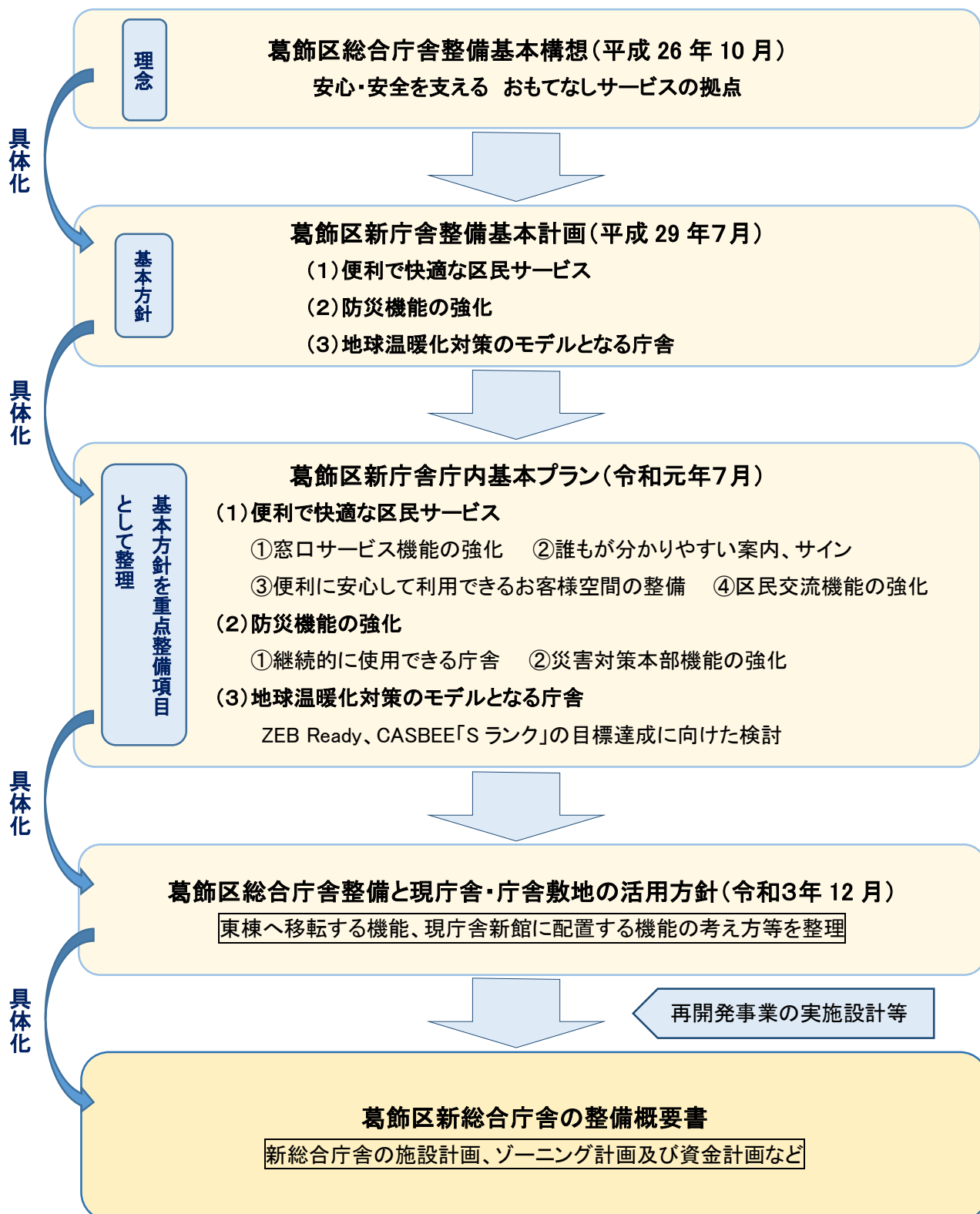


令和4年9月

葛飾区

「葛飾区新総合庁舎の整備概要書」は、主に新総合庁舎に係る施設計画、ゾーニング計画及び資金計画をとりまとめたものです。

【本整備概要書の位置付け】



【目次】

| | | |
|------------|-------------------------------|----|
| 第1章 | 現在の総合庁舎の課題等 | 1 |
| 1 | 現在の総合庁舎の課題 | 1 |
| 2 | 背景及び検討の経緯 | 2 |
| 第2章 | 施設計画 | 3 |
| 1 | 計画概要 | 3 |
| 2 | 建築計画 | 5 |
| 3 | 構造計画 | 7 |
| 4 | 環境計画・防災計画 | 8 |
| 5 | セキュリティ計画 | 10 |
| 6 | ユニバーサルデザイン計画 | 10 |
| 第3章 | ゾーニング計画 | 11 |
| 1 | 基本方針 | 11 |
| 2 | 基本となるゾーニング計画 | 12 |
| 3 | 階層ごとの配置計画 | 13 |
| 4 | 各階ゾーニング計画 | 13 |
| 第4章 | 資金計画 | 17 |
| 1 | 再開発事業の資金計画 | 17 |
| 2 | 新総合庁舎整備事業の資金計画 | 17 |
| 第5章 | 現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針 | 20 |
| 第6章 | 今後の検討の流れ | 22 |
| 1 | 主なスケジュール | 22 |
| 2 | SDGsの実現 | 23 |

* 本整備概要書内のイメージ図・ゾーニング図は、今後変更になることがあります。
また、面積及び金額は、再開発組合から提示された令和4年8月時点のものです。

第1章 現在の総合庁舎の課題等

本章では、現在の総合庁舎が抱える課題についてお示しします。また、新総合庁舎整備に至る背景及びこれまで積み重ねてきた検討の経緯についてもお示しします。

1 現在の総合庁舎の課題

(1) 建物・設備の老朽化

本館・議会棟は、昭和 37（1962）年の竣工から築 60 年、新館は昭和 53（1978）年の竣工から築 44 年がそれぞれ経過し、建物や設備の経年劣化が目立っています。

(2) 災害対策本部としての機能・防災性能の不足

総合庁舎は、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十分な耐震性能等を備える必要があります。本館・議会棟は、平成 10 年度から 12 年度にかけて構造耐震指標である Is 値 0.72 を目標に耐震補強工事を行いました。また、新館は平成 20 年の耐震診断により Is 値 0.77 が最も低い数値と診断されています。この数値は、本館、新館とも「大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる」耐震性能の目標（Is 値 0.9）を満たしていません。

さらに、現在の総合庁舎は電気設備などを地下フロアに設置していることから、水害が発生した場合には、庁舎機能に大きな影響を与える可能性があります。

(3) 利用しにくい建物構造、バリアフリー対応が不十分

本館と新館の通路が「口の字」状に配置されており、来庁者にとって分かりにくい構造となっています。

また、議会棟にはエレベーターが設置されていないため、上下階の移動は階段しか使えません。議場、傍聴席にも段差があるため、バリアフリー対応として後からスロープや手摺を付けましたが、十分とは言えません。

(4) 狭いサービス提供スペース、非効率な執務スペース

待合スペースが狭く、通路と共用になっている箇所が多いなど、来庁者へのサービス提供スペースが非常に狭くなっています。

さらに、特にプライバシーへの配慮が求められる来庁者の個別相談対応では、待合スペースの不足により十分な対応ができない状況です。

また、執務室等は、書類を収納するロッカー等が非効率に置かれ、ICT 化といった現代の情報処理に適した環境になっていません。

2 背景及び検討の経緯

| 年度 | 年時 | 内容 |
|-------|---------------------|---|
| 平成 19 | 平成 20 年 2 月 | 葛飾区総合庁舎整備基金条例の制定 |
| | 平成 20 年 3 月 | (補正予算で 1 億円を積立て) |
| 平成 20 | 総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の実施 | |
| | 平成 21 年 2 月 | 総合庁舎建築・設備劣化等調査診断について、区議会総務委員会へ結果報告 |
| | 平成 21 年 3 月 | (補正予算で 1 億円を積立て) |
| 平成 21 | 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査の実施 | |
| | 平成 22 年 3 月 | 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査について、区議会総務委員会へ結果報告 (補正予算で 1 億円を積立て) |
| 平成 22 | 平成 22 年 7 月 | 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会での検討を開始 |
| | 平成 23 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 23 | 平成 23 年 11 月 | 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会とりまとめを区長へ報告 |
| | 平成 23 年 12 月 | 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の検討結果を区議会総務委員会へ報告 |
| | 平成 24 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 24 | 平成 25 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 25 | 平成 26 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 26 | 平成 26 年 10 月 | 葛飾区総合庁舎整備基本構想策定 |
| | 平成 27 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 27 | 平成 28 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 28 | 平成 28 年 6 月 | 「立石駅北口地区市街地再開発事業による建築物を総合庁舎移転先とする場合の移転要件」を区議会総務委員会へ報告 |
| | 平成 29 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 29 | 平成 29 年 7 月 | 葛飾区新庁舎整備基本計画策定 |
| | 平成 30 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 平成 30 | 平成 31 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 令和元 | 令和元年 7 月 | 葛飾区新庁舎庁内基本プラン策定 |
| | 令和 2 年 3 月 | (補正予算で 15 億円を積立て) |
| 令和 3 | 令和 3 年 12 月 | 葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針策定 |
| | 令和 4 年 3 月 | (補正予算で 30 億円を積立て) |

第2章 施設計画

本章では、立石駅北口地区市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）で整備する東棟のうち、主に庁舎部分の内容を施設計画として示します。内容は、立石駅北口地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」という。）により作成された資料、図などを基にしています。

1 計画概要

(1) 再開発事業の計画地

再開発事業の計画地は、現在の総合庁舎がある位置から南へ約 500mの京成立石駅前位置しています。現在、区は東棟に新総合庁舎を整備する計画を進めています。

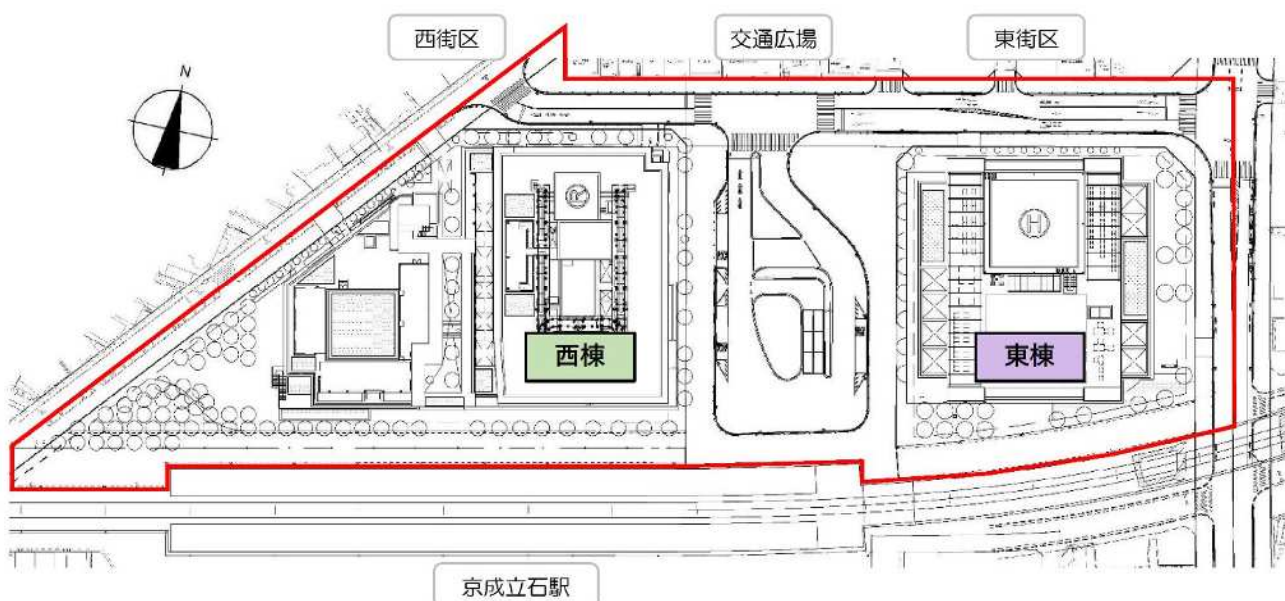
■周辺図



(2) 再開発事業の概要

- ① 立石駅北口地区では、平成 8 年度に再開発研究会が発足し、平成 19 年度には再開発準備組合が設立され、京成押上線の連続立体交差事業と緊密に連携しながらまちづくりの検討が進められてきました。そして、平成 29 年度の都市計画決定を経て、令和 3 年 4 月には、東京都知事により再開発組合の設立が認可されました。
- ② 再開発事業では、施行区域内の地権者の土地・建物は、原則として従前の評価と等価で、新たに建築される再開発ビルの敷地や床に関する権利に置き換わることとなります。この手続きを「権利変換」、地権者に与えられる床を「権利床」といいます。
- ③ この事業に要する費用は、再開発ビルの床のうち権利床を除く床（以下「保留床」という。）を事業に参画している不動産事業者などに売却することによる資金（保留床処分金）と、国からの補助金等でまかなわれます。

■再開発エリアの配置図



* 西棟は住宅・店舗などの予定です。

(3) 新総合庁舎の計画概要

① 新総合庁舎の整備手法

- ・ 施行区域内にある区所有の土地及び建物を権利変換するとともに、さらに必要な床は東棟の保留床を購入することで、主に東棟で新庁舎を整備します。
- ・ 東京都も同様に、東棟の保留床を購入して、葛飾都税事務所（以下「都税事務所」という。）を整備する方向で協議中です。

② 面積

- ・ 東棟は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業で整備する複合用途の区分所有建物で、葛飾区（区役所）のほかに商業・公益施設や東京都（都税事務所）など、複数の区分所有者が存在することとなります。このため、「建物の区分所有等に関する法律」の規定により、区が庁舎として単独使用する専有部分と、エレベーター・階段・エントランス広場・駐輪場等の他の区分所有者と共有する共用部分に区分されます。共用部分の持分割合は、原則として、所有する専有部分の床面積の割合と等しくなります。
- ・ 東棟の床面積のうち、区役所及び都税事務所の専有部分の床面積と、共用部分の床面積を合わせた新総合庁舎の面積（次表太枠線内の合計）は、32,834.66 m²となります。
- ・ 東棟が建築される敷地（4,660.17 m²）の所有権は、東棟の区分所有者全員の共有持分となります。

■東棟の床面積

(令和4年8月時点)

| 主要用途 | | 専有部分 (㎡) | 共用部分の持分割合按分面積 (㎡) | | | 合計 (㎡) |
|-----------|-------|-------------|-------------------|-------------|----------|-----------|
| | | | 新総合 庁舎 | 商業・公益 施設 | 全体 | |
| 新総合 庁舎 | 区役所 | 19,237.96 | 4,862.22 | — | 5,469.65 | 29,569.83 |
| | 都税事務所 | 2,124.08 | 536.84 | — | 603.91 | 3,264.83 |
| 商業・公益施設 | | 1,293.63 | — | 118.19 | 320.42 | 1,732.24 |
| 公共駐車場 | | 5,417.66 | — | — | 1,229.57 | 6,647.23 |
| 合計 (㎡) | | 28,073.33 | 5,399.06 | 118.19 | 7,623.55 | 41,214.13 |

- * 区役所の面積は、権利床 (2,247.33 ㎡)、保留床 (27,322.50 ㎡) の合計をお示ししています。
- * 都税事務所が移転する方向で協議中です。
- * 東棟のほか、西棟の一部 (専有部分 26.03 ㎡、共用部分 3.32 ㎡) を新総合庁舎の用途として活用します。(P9「4-2 防災計画 (4) その他」参照)

2 建築計画

(1) 東棟の計画概要

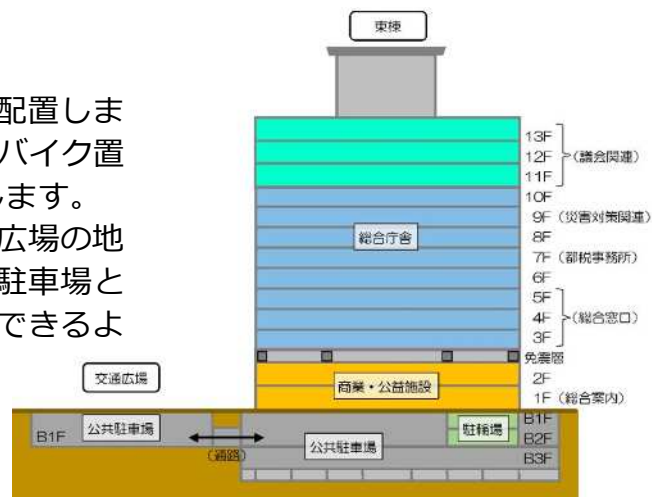
(令和4年2月時点)

| | |
|---------|-----------------------|
| 場 所 | 東京都葛飾区立石七丁目1番1号 (予定) |
| 敷 地 面 積 | 4,660.17 ㎡ |
| 主 要 用 途 | 庁舎・商業・公益・駐車場・駐輪場 |
| 建 築 面 積 | 3,149.55 ㎡ |
| 建 ぺ い 率 | 67.58% |
| 延 べ 面 積 | 41,472.42 ㎡ (*) |
| 容積率対象面積 | 32,616.16 ㎡ |
| 容 積 率 | 699.89% |
| 構 造 | 鉄筋コンクリート造 (3階床下中間層免震) |
| 階 数 | 地上13階、地下3階、塔屋2階 |
| 高 さ | 76.55m |

- * 建築基準法に基づく面積のため、上記「東棟の床面積」とは異なります。

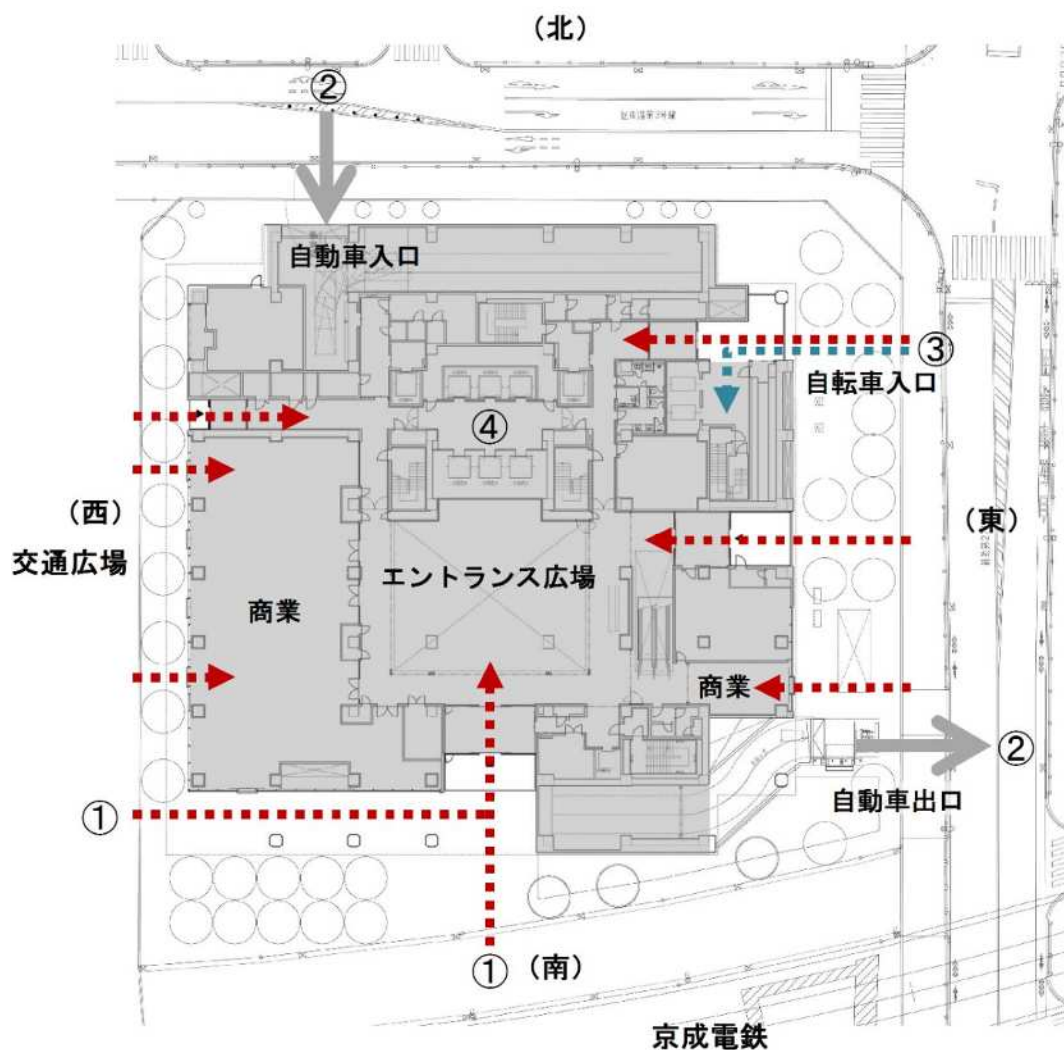
(2) 断面計画

- ・ 主な総合庁舎機能は、東棟の3～13階に配置します。また、東棟の地下に駐車場 (79台)、バイク置場 (38台)、駐輪場 (約560台) を計画します。
- ・ 地下駐車場 (バイク置場を含む) は、交通広場の地下駐車場 (52台) と通路で接続し、公共駐車場として来庁者だけでなく駅周辺利用者も利用できるように計画します。



(3) 動線計画

■ 動線イメージ図



① 主要なエントランスを京成立石駅に面する敷地の南側に計画します。また、京成立石駅や交通広場のバス停からの経路を、雨を避ける屋根で接続し、庁舎へアクセスしやすい計画とします。



② 地下駐車場への自動車の出入口は、周辺の住宅街、商店街への影響や道路の交通状況等を踏まえ、安全に利用できるよう、北側から入庫、東側から出庫する計画としています。なお、交通広場の地下駐車場についても、この自動車の出入口を利用します。

③ 地下駐輪場の自転車の出入口は、十分な滞留空間が確保でき、歩行者動線との交錯が少ない北東側に計画します。

④ 庁舎の各フロアへの動線として、エレベーター、階段及びエスカレーターを計画します。特にエレベーターのうち3基は、地下フロアにまで着床させ、地下駐車場や地下駐輪場から庁舎の各フロアへ移動しやすい計画とします。

3 構造計画

(1) 基本方針

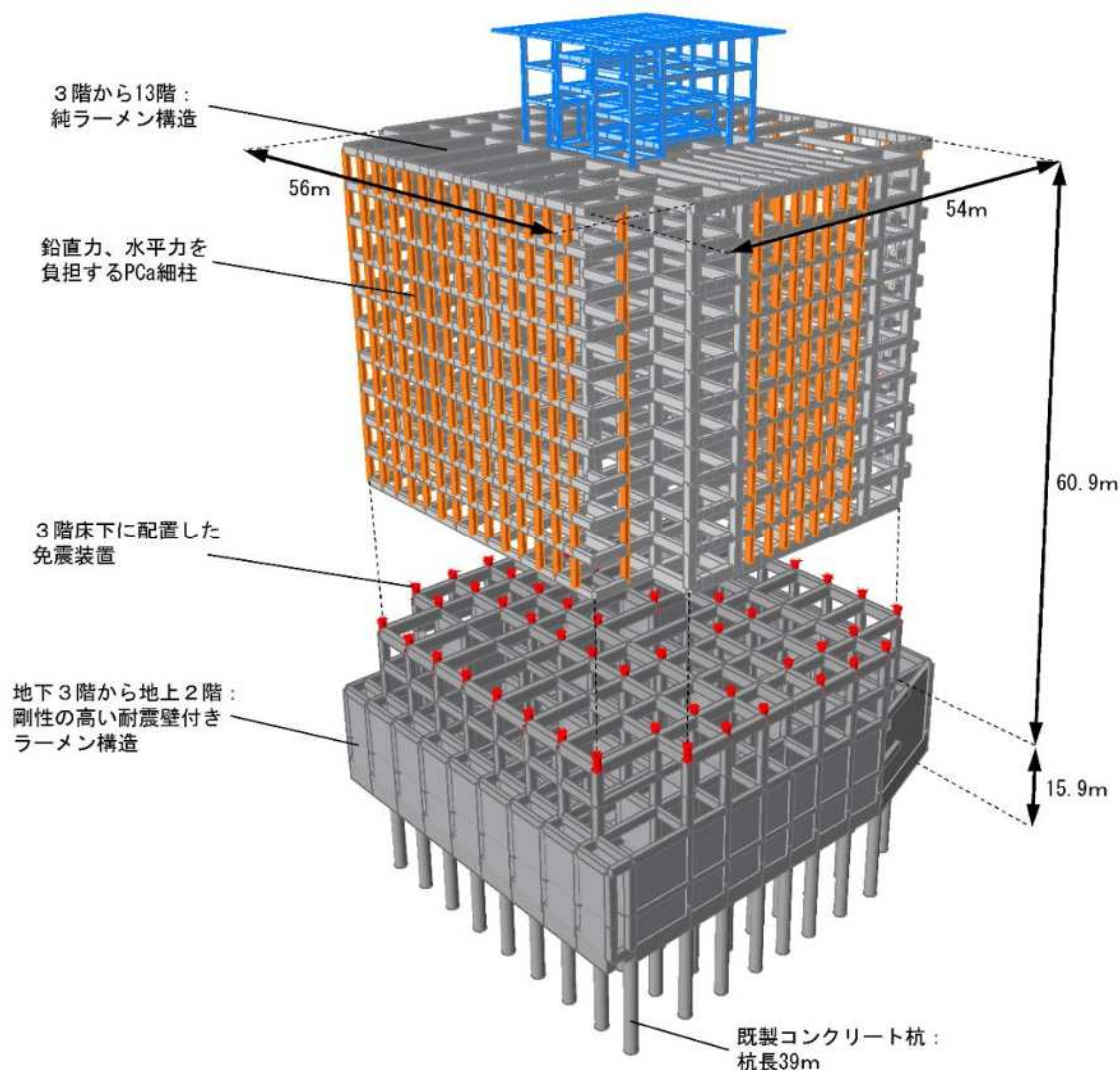
大規模な災害が発生した場合、総合庁舎は応急、復旧、復興活動を行う災害対策本部としての役割を果たし、職員はBCP（業務継続計画）に基づき必要な行政活動を継続しなければなりません。このため東棟は、高い耐震性能を確保します。

(2) 構造体の耐震安全性の目標

- ① 一般的な建築物の構造体は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。
- ② 東棟は、災害対策本部としての役割を果たすため、構造体の耐震性能を「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（以下「官庁施設の計画基準」という。）による目標分類の「I類」とし、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で、大規模の地震に対しても損傷しないようにします。

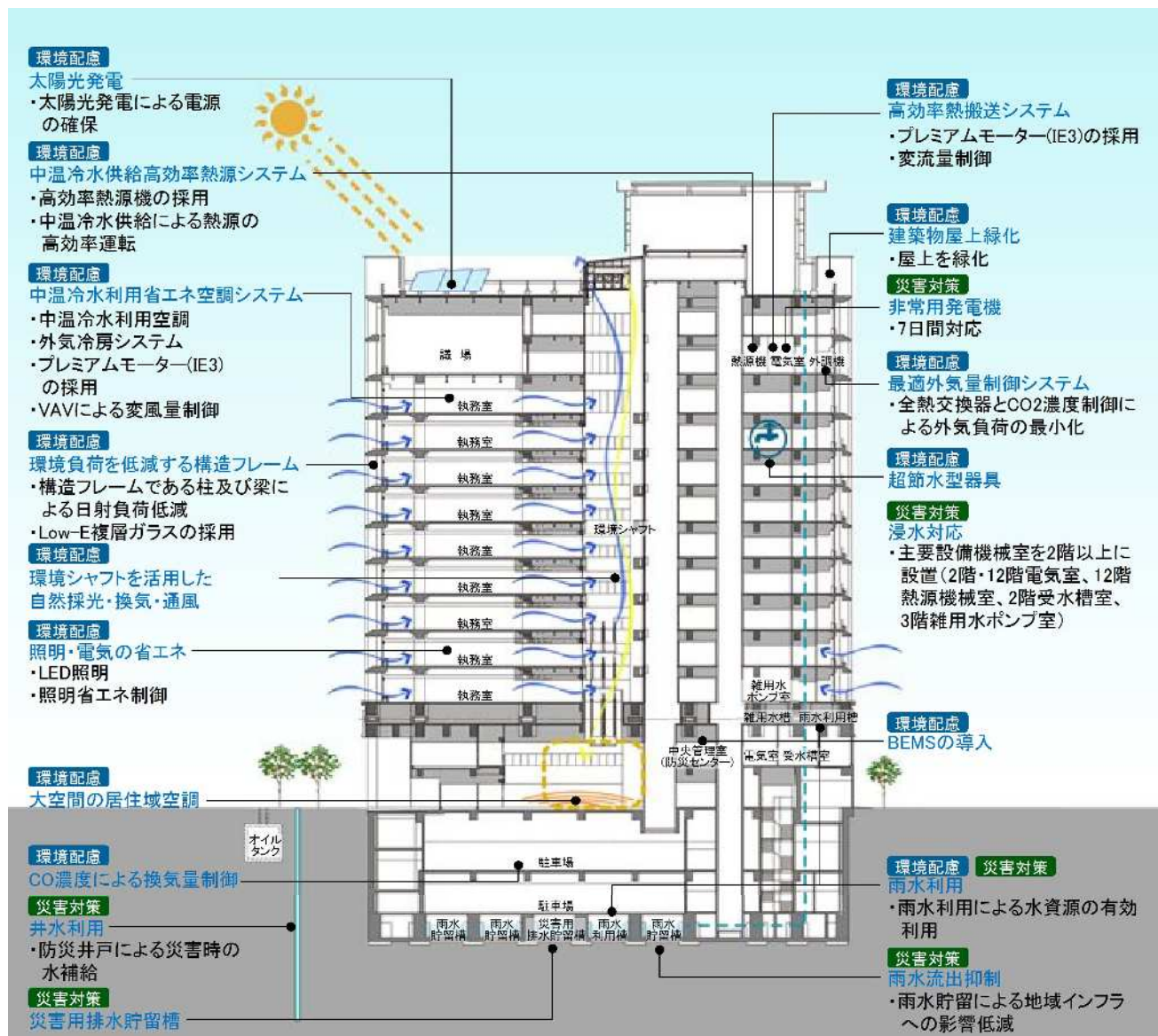
(3) 構造計画の概要

■ 構造計画概要図



4 環境計画・防災計画

■ 環境・防災計画の概要



■ 構造フレームイメージ



■ 環境シャフトイメージ



建物外周の構造フレームである柱及び梁がルーバーとして機能し、さらに、Low-E 複層ガラスを採用することにより、日射による負荷を軽減します。

また、建物中央部に環境シャフト（内部吹抜）を設けることで、上部から自然光を導くとともに、自然換気・通風を行い、中間期（春・秋）において空調機器の停止を可能とします。

4-1 環境計画

- ① 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎とするため、標準的な一次エネルギー消費量から50%以上削減する ZEB Ready（ゼブレディ）の認証取得、環境性能で評価し格付けする手法である CASBEE（キャスビー）において最高評価の S ランクの認証取得を目指します。
- ② 省エネ行動や再生可能エネルギーの利用を促進することで、温室効果ガスの削減やライフサイクルコストの低減を図ります。

4-2 防災計画

(1) 基本方針

大規模な地震や洪水等の災害が発生したときには、「葛飾区地域防災計画」に定める対応を迅速かつ確実に実施していくために、新総合庁舎に災害対策本部を配置し、災害対策活動の司令塔として応急、復旧、復興活動を推進していきます。

新総合庁舎は、大規模な災害が発生したときにも継続的に使用できる建物・設備を整備するとともに、迅速に対応ができるように、災害対策関連諸室を計画します。

(2) 建築計画

- ① 災害対策本部が十分に機能するスペースを9階に集約配置します。
- ② 災害対策本部職員や棟内の帰宅困難者に対応するための食糧や飲料水の備蓄スペースをエレベーター横に配置します。
- ③ 主要な機械室、電気室及び受水槽等は、荒川洪水ハザードマップにおける浸水想定から免れる地上5m以上となる2階以上に設置します。
- ④ 内水氾濫による浸水を防ぐため、1階の出入口や地下駐車場・駐輪場の出入口部分に高さ1mの防水板を設置します。
- ⑤ 屋上には、災害時の捜索又は救助等のために離着陸するヘリポートを設置します。

(3) ライフライン途絶時（7日間程度）に対応した建築設備の機能確保

- ① 電力受電は2回線に分けて引き込み、電力遮断のリスクを軽減します。また、通信回線は、複数系統とします。
- ② 非常用発電機を12階に設置します。なお、燃料備蓄での3日間運転に加え、震災に対する強さに実績のある都市ガス（中圧ガス）でも運転が可能なものとする事で、停電が長期化（7日間程度）しても運転継続を可能とします。
- ③ 上水道の途絶に備え、7日分程度の受水槽を設置します。また、雑用水は、雑用水槽、雨水利用槽及び防災井戸を設置することで、必要水量を確保します。
- ④ 下水道の途絶に備え、災害用排水貯留槽を設置します。

(4) その他

- ① 災害時に、災害対策本部との連携による迅速な情報提供を図るため、かつしか FM のスタジオを東棟内に設置します。
- ② FM 情報を区内全域へ確実に届けること、防災行政無線による的確な情報の把握と伝達を行うことを目的として、東棟よりも高い西棟の屋上部分に機械室とあわせてアンテナ中継設備を設置します。なお、機械室は、権利床として取得します。

5 セキュリティ計画

区は、様々な個人情報を保有しています。お客様の個人情報などを守るため、セキュリティに十分配慮した計画とします。

ICカードの活用

- ・ ICカードを活用したセキュリティを検討

庁舎の業務時間外

- ・ 3階以上の階への立ち入りを制限
- ・ 区役所フロアと都税事務所フロア間の出入りを制限
- ・ 1階の夜間・休日窓口による対応
- ・ 乗用エレベーター及びエスカレーターの運転停止

平日夜間の窓口延長、休日開庁時

- ・ 業務を取り扱う窓口のある階以外の立ち入りを制限

6 ユニバーサルデザイン計画

国や東京都の方針等を基に策定した「葛飾区ユニバーサルデザイン推進指針」に沿った、だれにでも公平で分かりやすく、安全、快適に利用できる整備を行います。

サイン計画

- ・ 庁舎内のサービス区分ごとに異なるデザインや形状、色、素材を使うなど、庁舎内に統一感を持たせた分かりやすいサインの整備
- ・ 点字や突起による表記、多言語の表記などによる、全ての人が円滑に移動できるサイン計画
- ・ 絵文字（ピクトグラム）、点字、音声案内、4か国語（日本語、英語、中国語、韓国語）を使用したサインの整備

■サイン事例（練馬区 HP より）



■ピクトグラム例



第3章 ゾーニング計画

本章では、新総合庁舎内における基本方針、基本となるゾーニング計画、階層ごとの配置計画及び各階ゾーニング計画について示します。今後、再開発事業の検討が進む中で、変更になる場合があります。

1 基本方針

(1) 重点整備項目

葛飾区新庁舎庁内基本プランで整理した重点整備項目をゾーニング計画における基本方針としています。

■ 重点整備項目の内容

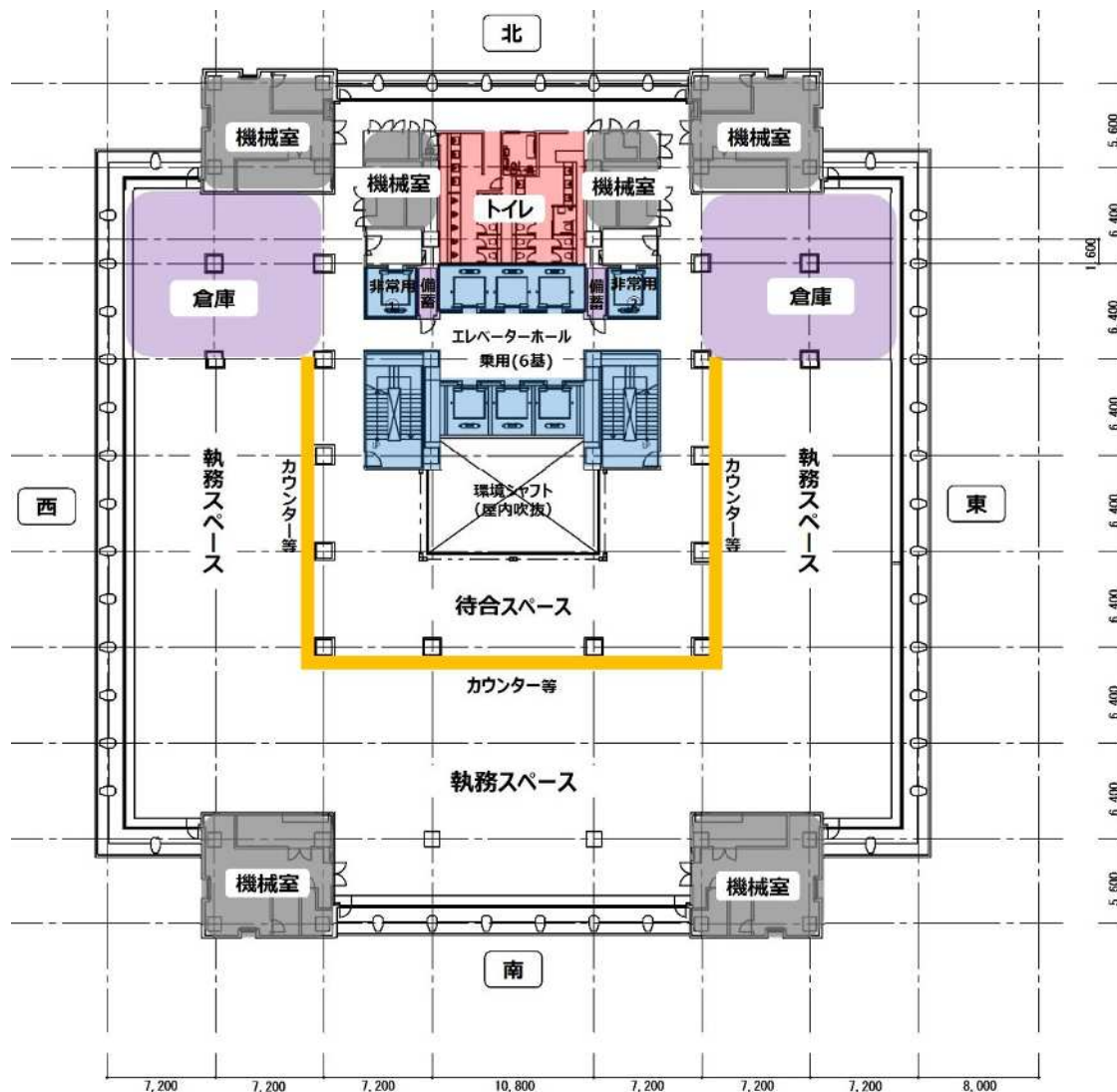
| |
|---|
| I 便利で快適な区民サービス |
| ① 窓口サービス機能の強化 ② 誰もが分かりやすい案内、サイン ③ 便利に安心して利用できるお客様空間の整備 ④ 区民交流機能の強化 |
| II 防災機能の強化 |
| ① 継続的に使用できる庁舎 ② 災害対策本部機能の強化 |
| III 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎 |
| ZEB Ready、CASBEE「S ランク」の目標達成に向けた検討 |

(2) 配置する部署・機能

- ① 現在の総合庁舎にある部署・機能を東棟に移転することを基本とします。そのうえで、新総合庁舎に配置する具体的な組織については、今後、窓口等の区民サービスや職員の働き方などを検討し、移転前までに整理していきます。
- ② 新総合庁舎の整備と併せて、区役所で行う各種行政手続等のオンライン化を拡大・充実させるなど、ICT技術を活用したサービスの構築も検討していきます。
- ③ より利便性の高い新庁舎としての機能も目指すため、現庁舎本館にある都税事務所についても、新総合庁舎へ移転する方向で東京都と引き続き協議していきます。
- ④ 機能を配置する際には、現庁舎の1.19倍となる新総合庁舎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。

2 基本となるゾーニング計画

■基本となる東棟のゾーニング計画



フロア中央部分

- ・ 待合スペースなどのお客様のためのスペースを配置
- ・ 車いすを利用されている方も快適に通行できる通路幅を確保

フロア北側部分

- ・ トイレ、給湯室、授乳室の水回りを集約配置
- ・ 書庫・倉庫を配置
- ・ 災害対策本部職員や棟内の帰宅困難者のための食糧や飲料水の備蓄スペースをエレベーター横に配置

フロア西、南、東側部分

- ・ 柱のない大空間をコの字型に連続させた執務スペース
- * 将来の行政ニーズの変化に伴うレイアウト変更、職員の増減及び組織変更に柔軟に対応できるユニバーサルレイアウトを採用

3 階層ごとの配置計画

東棟の新総合庁舎の階層は、五つの空間構成（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）とし、それぞれの空間に応じた効率的な配置とします。

■東棟のゾーン（空間）と機能

| 階 | ゾーン（空間） | 機能 |
|-----|----------------------|--|
| 13階 | 区議会 | ○傍聴席、親子傍聴室 |
| 12階 | | ○議場、議会図書室 |
| 11階 | | ○議長・副議長室、議員控室、委員会室 ○区議会事務局、監査事務局、選挙管理委員会事務局 |
| 10階 | 事務室 | ○政策経営部、総務部 |
| 9階 | 事務室・災害対策 | ○区長・副区長室 ○災害対策関連諸室 ○【災害対策本部】危機管理・防災担当部、総務部 |
| 8階 | 一般窓口 | ○施設部、地域振興部、会計管理室、教育委員会事務局 |
| 7階 | | ○都税事務所 * 移転する方向で協議中 |
| 6階 | | ○環境部、都市整備部 |
| 5階 | 総合窓口 (特にお客様の多い部署) | ○【子育て・税務に関する窓口】総務部、子育て支援部 |
| 4階 | | ○【福祉の総合窓口】福祉部 ○保健所窓口の一部 |
| 3階 | | ○総合案内 ○【住民異動に関する窓口】地域振興部 ○【（仮称）区民総合窓口】 |
| 1階 | | ○総合案内、夜間・休日窓口、多目的交流スペース |

* この配置計画は令和4年8月末現在のものであり、今後、具体的な組織体制を検討する中で、整理していきます。

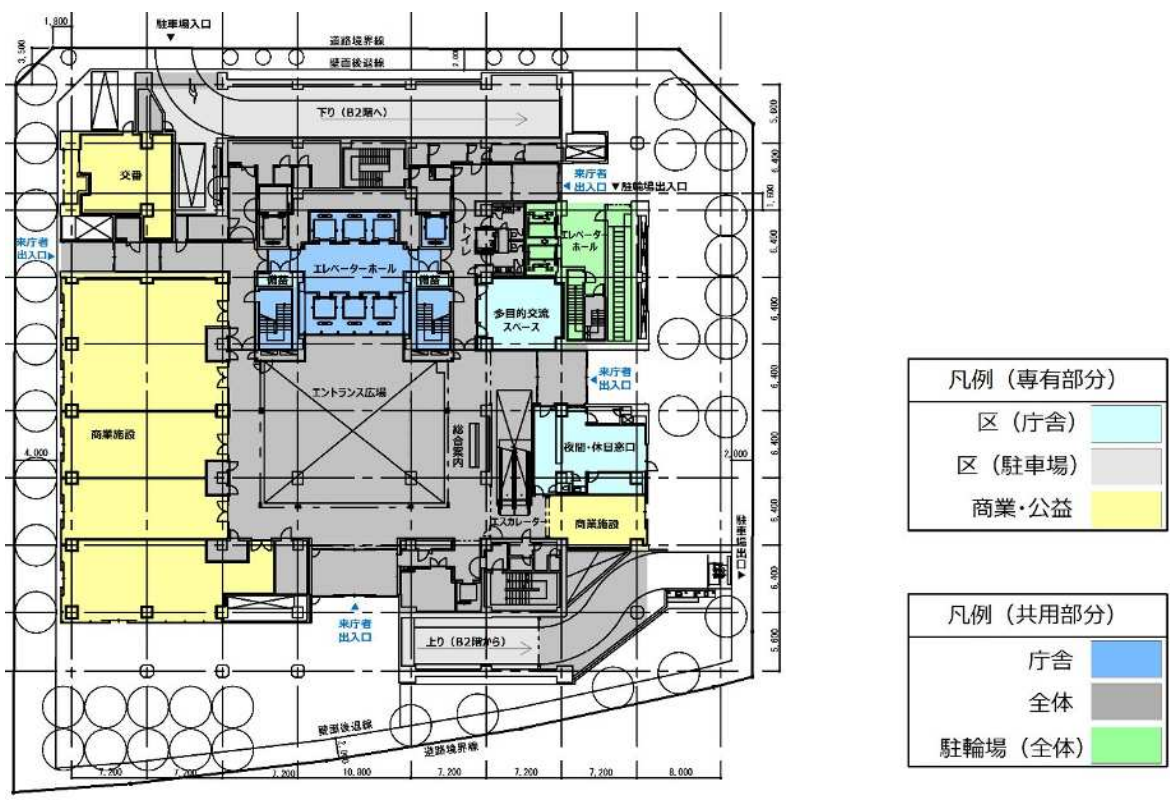
4 各階ゾーニング計画

1階ゾーニング

- ① 総合庁舎の機能の一部、商業施設、公益施設で構成されます。
- ② エントランス広場に面した位置に総合案内を設け、目的とする階に来庁者が迷わず行くことができるよう適切に案内します。
- ③ 休日や夜間などの業務時間外に、戸籍の届出等の受付を行う夜間・休日窓口を設置します。
- ④ 多くの区民が集い賑わう多目的交流スペースを設置します（臨時窓口としても活用）。

■エントランス広場イメージ



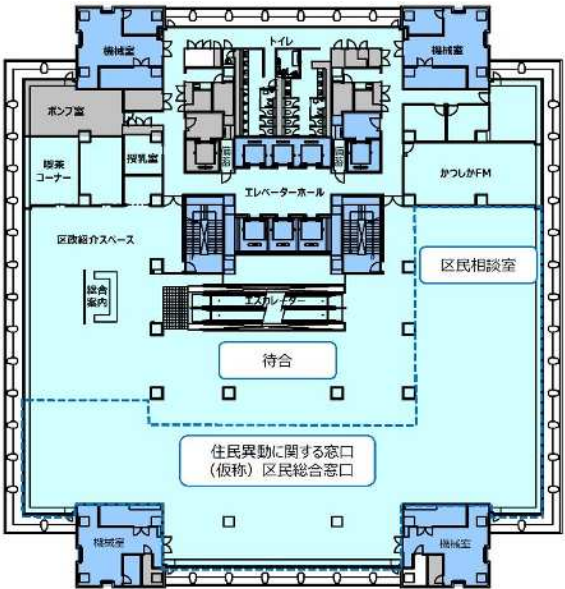


2階ゾーニング

東棟全体を管理する中央管理室（防災センター）や商業・公益施設で構成されます。

3階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

- ① 総合案内を設置します。
- ② 戸籍、転入・転出などの住民異動に関する窓口を設置します。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）区民総合窓口を設置します。
- ③ 窓口利用者が待ち時間を快適に過ごせる空間として喫茶コーナー、キッズスペース、授乳室、区政の紹介スペース等を設置します。
- ④ かつしかFMのスタジオを設置します。



■ 区民総合窓口イメージ



4階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

福祉に関する総合窓口を設置します。あわせて、関連のある保健所窓口の一部機能も整備します。

5階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

- ① 子育て及び税務に関する窓口を設置します。
- ② 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。

6階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

- ① 環境部及び都市整備部を配置します。
- ② 移動間仕切により3室として利用できる会議室を設置します。

7階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

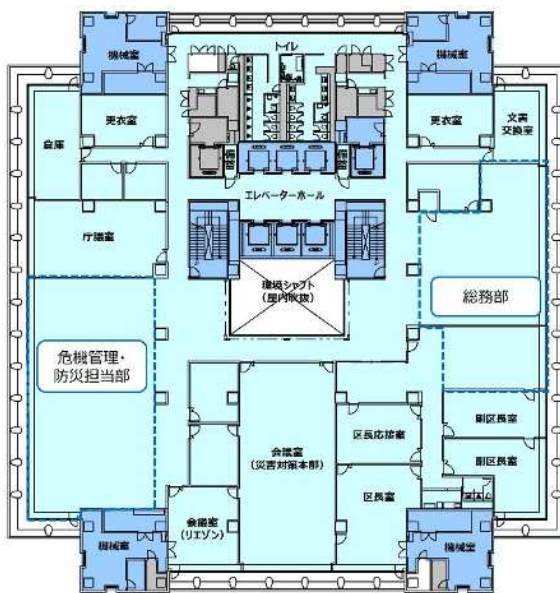
都税事務所が移転する方向で協議中です。

8階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

施設部、地域振興部、会計管理室、教育委員会事務局を配置します。

9階ゾーニング（事務室・災害対策ゾーン）

- ① 災害対策関連諸室を集約配置します。
- ② 災害時に災害対策本部として活用できる広さの会議室を配置します。
- ③ 災害対策本部に関連の深い危機管理・防災担当部及び総務部を配置します。



■ 災害対策本部（災害時）イメージ

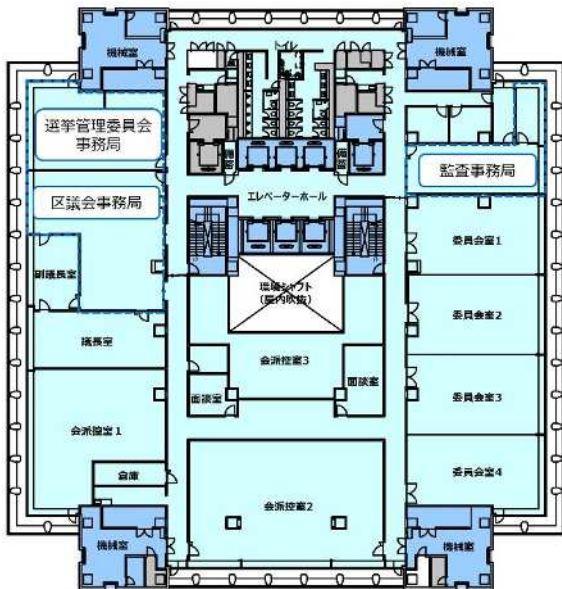


10階ゾーニング（事務室ゾーン）

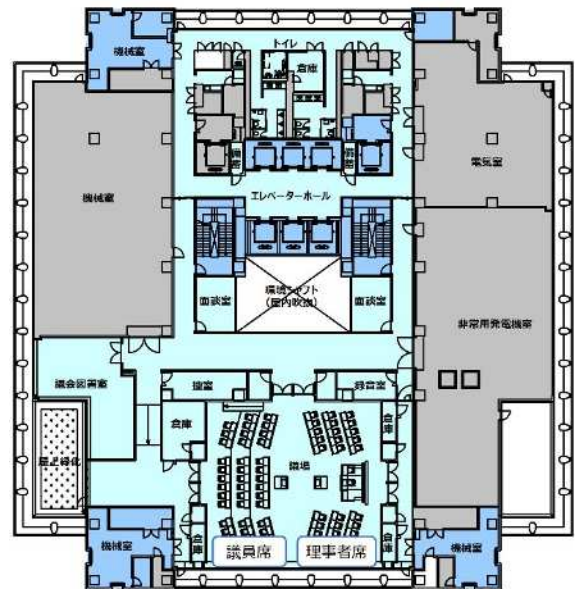
- ① 政策経営部及び総務部を配置します。
- ② 会議室兼職員用ランチスペース・福利厚生スペースを配置します。災害時には、災害対策本部職員用の仮眠スペースとしても活用できるようにします。

11階・12階・13階ゾーニング（区議会ゾーン）

- ① 議員控室や委員会室、区議会事務局等を配置します。なお、委員会室は移動間仕切により4室として利用できます。（11階）
- ② お客様をスムーズにご案内できるように、区議会事務局をエレベーターホールに近接して配置します。（11階）
- ③ 議場、議員面談室及び議会図書室を配置します。（12階）
- ④ 非常用発電設備を含む、主要な設備機器類を格納する機械室を設置します。（12階）
- ⑤ 議会の傍聴席を設置します。また、車いすの方やお子様連れの方が利用できる専用傍聴席を整備します。（13階）



11階



12階

屋上平面計画

ヘリポートや太陽光発電パネルを設置します。

地下階平面計画

駐車場・バイク置場・駐輪場を配置します。

地下2階駐車場は交通広場地下駐車場と接続します。



地下2階

第4章 資金計画

本章では、再開発事業の事業全体（西棟、東棟及び交通広場）の資金計画と、新総合庁舎整備事業の資金計画（整備に要する費用等）について示します。

金額や面積については、今後の検討の進捗、社会経済情勢の変化や物価の変動等により変更となることがあります。

1 再開発事業の資金計画

再開発事業では、事業に係る支出として建築物や道路等の工事費、地区内の権利者に支払われる補償費（地区外へ転出する際に必要となる費用や、工事のために土地・建物を明け渡す際の損失に対する費用）などが発生します。この支出は、土地をより高度に利用することで生み出す建築物の床の一部（保留床）を事業に参画している不動産事業者などに売却することにより得られる収入（保留床処分金）や、国からの補助金等によりまかなわれます。

■ 資金計画の概要（*1）

（令和3年4月時点）

| 支出金 | | 収入金 | |
|------------|------------|----------|-------------------------|
| 931.7 億円 | | 931.7 億円 | |
| 調査設計計画費 | 約 46.7 億円 | 国からの補助金等 | 約 382 億円 |
| 土地整備費 | 約 14.9 億円 | | 約 118 億円は公共施設管理者負担金（*2） |
| 工事費 | 約 709.7 億円 | 保留床処分金 | 約 549.7 億円 |
| 補償費 | 約 107.5 億円 | | |
| 事務費・金利・予備費 | 約 52.9 億円 | | |

*1 令和3年4月の再開発組合設立認可時の事業計画における資金計画を基に作成しています。

*2 交通広場の新設や道路の拡幅などに要する費用を将来の公共施設管理者（区）が負担するものです。国等からの補助金が活用できます。

2 新総合庁舎整備事業の資金計画

（1）権利変換により取得する権利床

- ① 区が施行区域内に所有する土地及び建物（資産額の合計約19.2億円）を、東棟と西棟の床の一部に権利変換します。
- ② 権利変換により、新庁舎として東棟の1階、2階及び3階の各一部、西棟の屋上の一部の権利床を取得します（2,276.68㎡、約14.2億円）。また、新総合庁舎整備事業ではありませんが、バンケットホールを整備するため、西棟3階の西側部分とそれに付帯する2階の一部も権利床として取得します（2,093.33㎡、約5.0億円）。概要は次表のとおりです。

| 【施行区域内の区有資産】 | | | 【権利床】 | | |
|--------------|-------------------------|---------|----------|-------------------------|---------|
| 区分 | 面積 | 金額 | 区分 | 面積（*2） | 金額 |
| 土地 | 3,486.51 m ² | 18.2 億円 | 新庁舎 | 2,276.68 m ² | 14.2 億円 |
| 建物 （*1） | 460.55 m ² | 1.0 億円 | バンケットホール | 2,093.33 m ² | 5.0 億円 |
| 合計 | | 19.2 億円 | 合計 | 4,370.01 m ² | 19.2 億円 |

権利変換

* 1 立石地区センター及び駐輪場管理事務所が権利変換の対象資産となります。

* 2 面積は専有部分と共用部分の合計となります。

（2）整備費用

「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）」では、平成30年12月に再開発準備組合が開催した組合設立説明会での資料を基に、その時点での整備費用の概算を約247.2億円と示しました。今般、再開発組合から実施設計の進捗等を踏まえた権利床、保留床購入費及び追加工事費が提示されたため、改めて整備費用の概算をお示します。

■ 整備費用の概算

（令和4年8月時点）

| 項目 | 内容 | 金額 |
|-----------|---|----------|
| 保留床購入費 | 区庁舎床（27,322.50 m ² ）の購入費（*） | 242.7 億円 |
| | 東棟公共駐車場床（6,647.23 m ² ）の購入費（*） | 25.1 億円 |
| 小計（a） | | 267.8 億円 |
| 追加工事費 | 間仕切り壁・扉、特殊な設備等に係る専有部分の工事費 | 10.0 億円 |
| 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 | 4.6 億円 |
| 運搬経費 | 現庁舎から新総合庁舎への引越しにかかる経費 | 0.6 億円 |
| 小計（b） | | 15.2 億円 |
| 合計（a + b） | | 283.0 億円 |

* 面積は専有部分と共用部分の合計となります。

整備費用の準備

- ・ 総合庁舎整備基金条例を制定し、平成19年度より、整備に要する財源を計画的に積み立てています。その残高は、約185.4億円（令和3年度決算額までの元金と利子の積立額の合計）です。
- ・ 「葛飾区総合庁舎整備基本構想（平成26年10月）」では、基金積立の目標額を200億円程度としていますが、今後の基金積立の目標額は、260億円程度（*）とし、計画的に積み立てていきます。
- * 上記【整備費用の概算】の合計283.0億円から東棟公共駐車場床の購入費25.1億円を除いた額

(3) 維持管理費用等

- ① 区分所有建物では、専有部分は、それぞれの区分所有者が自己の責任と負担で維持管理（清掃、保守、修繕等）を行います。一方、共用部分や敷地は、区分所有者全員で構成された管理組合が維持管理を行い、その費用は、区を含めた区分所有者全員で負担します。
- ② 詳細につきましては、管理区分（専有部分、区役所と都税事務所の庁舎共用部分及び区分所有者全員による全体共用部分）の整理を基に、今後、再開発組合、管理組合と協議の上作成する管理運営計画の中で検討していきます。現時点における新庁舎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。

■維持管理費・修繕積立金の概算（年間）

（令和4年8月時点）

| 項目 | | 金額 | | 合計 |
|------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 区分 | | 新庁舎 （東棟区庁舎、 西棟屋上機械室） | 東棟公共駐車場 | |
| 維持管理費 （*2） | 共用部分管理費 負担金（*1） | 1.95 億円 | 0.41 億円 | 2.36 億円 |
| | 全体共用部分 区負担金 | 1.45 億円 | 0.41 億円 | 1.86 億円 |
| | 庁舎共用部分 区負担金 | 0.50 億円 | 0 億円 | 0.50 億円 |
| | 専有部分管理費 | 1.84 億円 | 0.15 億円 | 1.99 億円 |
| | 光熱水費 | 0.59 億円 | 0.10 億円 | 0.69 億円 |
| | 委託費 （清掃、設備 保守管理等） | 1.20 億円 | 0.05 億円 | 1.25 億円 |
| | 修繕費 | 0.05 億円 | 0.001 億円 | 0.051 億円 |
| | 小計（a） | 3.79 億円 | 0.56 億円 | 4.35 億円 |
| 修繕積立金 （*3） | 全体共用部分の 修繕積立金 （*1） | 0.16～0.59 億円 | 0.07～0.27 億円 | 0.23～0.86 億円 |
| | 小計（b） | 0.16～0.59 億円 | 0.07～0.27 億円 | 0.23～0.86 億円 |
| 合計（a）+（b） | | 3.95～4.38 億円 | 0.63～0.83 億円 | 4.58～5.21 億円 |

* 1 共用部分の維持管理費・修繕積立金は、区分所有者の専有面積に応じて按分されます。

* 2 現時点の検討状況に基づく試算であるため、変更となる可能性があります。

* 3 同規模程度のお隣の区の新庁舎等の事例を参考に試算しています。

第5章 現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針

(1) 新館

新館はおおむね築 80 年までの活用を見据え、必要な大規模改修工事等を実施し、総合庁舎の移転後も、引き続き公共施設として活用していきます。

なお、整備費用の概算は、改修費として 22.1 億円～45.2 億円を見込んでいます。

(2) 本館・議会棟

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、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。

なお、整備費用の概算は、18.8 億円（令和 10 年度頃までの修繕費 1.9 億円と解体費 16.9 億円の合計）を見込んでいます。

(3) 現庁舎敷地

総合庁舎の移転後も、効果的・効率的に活用していくため、地域のにぎわいや活性化などの視点を踏まえて、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、方針の具体化を図っていきます。

現庁舎の新館・本館及び敷地は、区と東京都との共有物です。今後も共有者である東京都と調整の上、検討を進めてまいります。



権利変換及び整備費用等のまとめ

第4章と第5章でお示した新総合庁舎にかかる整備費用と、現庁舎の改修・修繕等にかかる費用をまとめると、次のとおりです。

■ 権利変換

単位：億円

| 区 分 | 取得する権利床 | |
|-------|---------|--|
| | 金 額 | 備 考 |
| 新総合庁舎 | 14.2 | 2,276.68 m ² （専有部分と共用部分の合計面積） |

■ 整備費用等総括表

単位：億円

| 区 分 | | 整備費用等 | 備 考 |
|------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 新総合庁舎 | 保留床購入費 | 区庁舎床 | 242.7 |
| | | 東棟公共駐車場床 | 25.1 |
| | | 計 | 267.8 |
| | 追加工事費・ 備品購入費・ 運搬経費 | 追加工事費 | 10.0 |
| | | 備品購入費 | 4.6 |
| | | 運搬経費 | 0.6 |
| | | 計 | 15.2 |
| | 維持管理費・ 修繕積立金 | 維持管理費（年間） | 4.35 |
| | | 修繕積立金（年間） | 0.23～0.86 |
| | | 計 | 4.58～5.21 |
| 合計 | | 287.58～288.21 | |
| 新館 現庁舎 | 改修費 | 22.1～45.2 | 令和 40(2058)年度頃まで活用 |
| 議会棟 本館・ | 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 | | 328.48～352.21 | |

* 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）。

* 現庁舎新館の活用方針については、立石地区周辺における公共施設の集約・再編と合わせて検討していきます。

第6章 今後の検討の流れ

1 主なスケジュール

再開発事業のスケジュールを踏まえた主な検討項目と時期は以下のとおりです。

| 年度 | 再開発事業 | 総合庁舎整備事業 |
|------|--------------------------------------|--|
| 令和4 | 12月～ 権利変換計画 縦覧手続 認可申請 | 12月 「葛飾区役所の位置を定める 条例」の制定の議案を区議会 に上程（予定） 2月 （仮称）新総合庁舎の 総合説明書策定 |
| 令和5 | 5月～ 権利変換計画 認可・公告 建築工事着手 | <p style="text-align: center;">【主な検討】</p> <p>○新総合庁舎の建物計画に合わせた具体的検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 窓口等の区民サービス検討の深化 ・ 職員の業務改善、働き方 ・ 新総合庁舎と現庁舎新館に配置する部署・機能 ・ 新総合庁舎と現庁舎新館のレイアウト ・ 移転計画 |
| 令和6 | | |
| 令和7 | | |
| 令和8 | | |
| 令和9 | | |
| 令和10 | 建築工事竣工 | 新総合庁舎移転（供用開始） |

* このスケジュールは、令和4年8月末現在での想定であり、今後変更になる場合があります。

2 SDGsの実現 ～新しい時代に長く活用される庁舎として～

(1) SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) とは

平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている「令和 12 (2030) 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標」です。持続可能な世界を実現するための 17 の目標 (ゴール) と 169 のターゲットが掲げられています。

我が国においても、平成 28 年 5 月に内閣総理大臣を本部長とする「持続可能な開発目標 (SDGs) 推進本部」が設置されるとともに、全国の地方自治体、企業、地域団体等において、その実現に向けた取組が掲げられています。

本区においても、SDGs を国際社会の重要な目標と捉え、地域からその実現に向けて貢献しています。

新庁舎整備にあたりまして、本整備概要書の策定のほか、令和 5 年度以降の建築工事、建物計画に合わせた具体的な運用の検討などの場面で、新しい時代に長く活用される庁舎として SDGs の達成を見据えた検討を進めてまいります。

■SDGs の 17 のゴール



(2) 新庁舎整備と達成イメージ

新庁舎整備を通して達成を目指すゴールのイメージについては、本編 P53 をご参照ください。



葛飾区新総合庁舎の整備概要書（概要版）

令和4年9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 03-5654-8393

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