



葛飾区

新総合庁舎の整備概要書



令和4年9月
葛飾区

はじめに

現在の総合庁舎は、昭和 37（1962）年に竣工した本館・議会棟と、昭和 53（1978）年に竣工した新館で構成され、老朽化が着実に進行しています。また、災害対策本部としての機能、防災性能の不足に加え、狭いサービス提供スペース、非効率な執務スペース、一部でバリアフリー化がされていないなど、多くの課題を抱えています。そこで、「葛飾区総合庁舎整備基本構想」や「葛飾区新庁舎整備基本計画」に掲げた「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」を新総合庁舎整備の基本方針とし、立石駅北口地区市街地再開発事業で建築される 2 棟の建物のうち、東棟に総合庁舎の機能を移転させることを基本として検討を進めてきました。

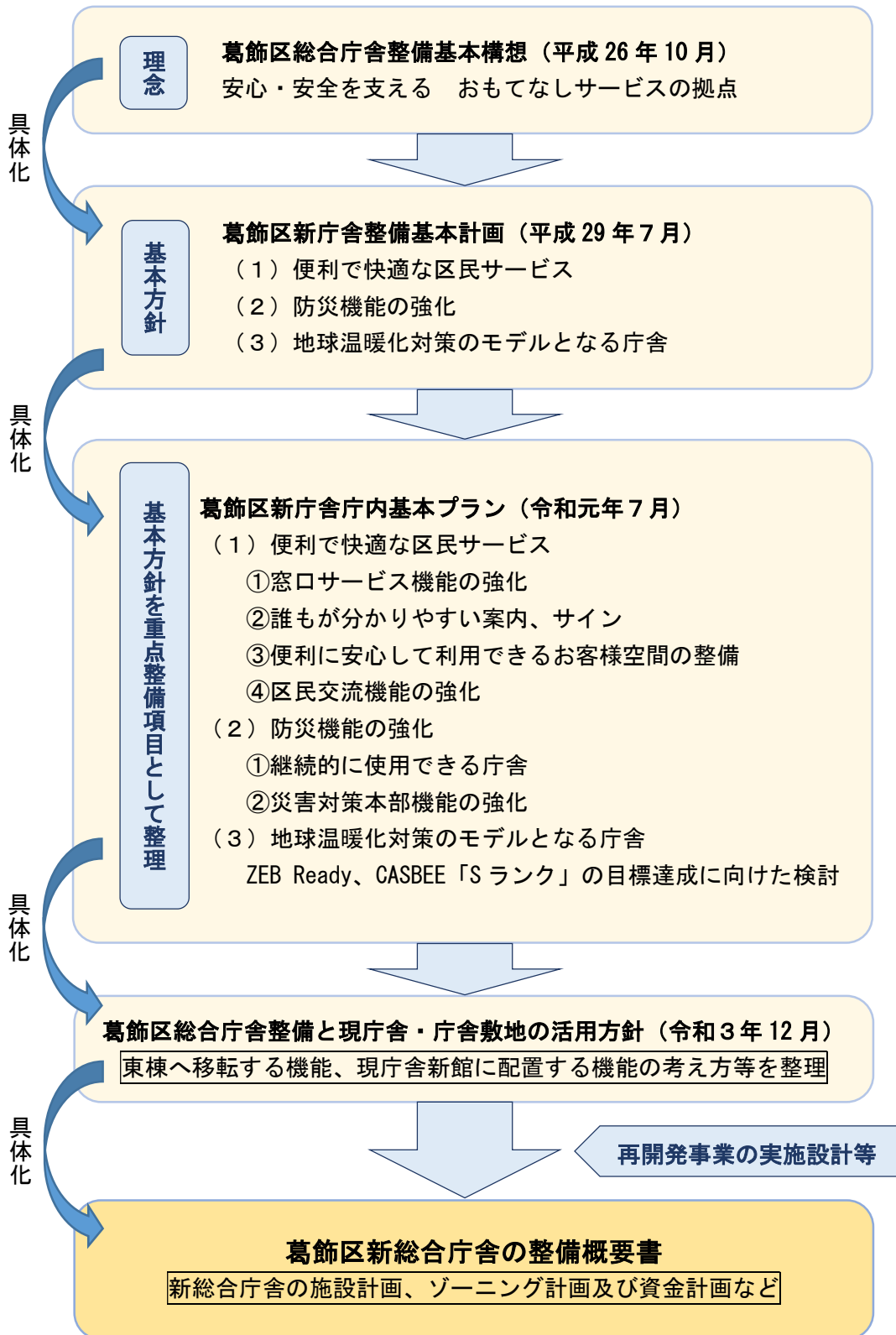
令和 3 年度には、東棟の実施設計が始まることを踏まえ、駅前の行政サービスのあり方、課題となっていた現在の総合庁舎敷地及び現庁舎新館の活用の検討を進め、「葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針」をとりまとめました。この活用方針では、東棟へ移転する機能、現庁舎新館に配置する機能の考え方等を整理しました。

令和 4 年度は、立石駅北口地区市街地再開発組合が、再開発事業の権利変換計画認可申請に向けた手続きを進めています。また、新総合庁舎の整備についても、「葛飾区役所の位置を定める条例」の制定に向けた検討を進めていることから、これまで以上に区民の皆様にご理解とご協力をいただいております。

このことを踏まえ、「庁舎整備と活用方針」を基に、今後、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「葛飾区新総合庁舎の整備概要書」としてとりまとめ、区民の皆様にお示しするものです。



【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	5
1	計画概要	5
2	建築計画	10
3	構造計画	16
4	設備計画	18
5	環境計画	20
6	防災計画	23
7	セキュリティ計画	25
8	ユニバーサルデザイン計画	26
第3章	ゾーニング計画	27
1	基本方針	27
2	基本となるゾーニング計画	28
3	階層ごとの配置計画	29
4	各階ゾーニング計画	30
第4章	資金計画	41
1	再開発事業の資金計画	41
2	新総合庁舎整備事業の資金計画	42
第5章	現庁舎及び現庁舎敷地の現状と今後の方針	46
1	現状	46
2	今後の方針	47
第6章	今後の検討の流れ	51
1	主なスケジュール	51
2	SDGsの実現～新しい時代に長く活用される庁舎として～	52
【資料編】		54
資料1	総合庁舎のあゆみ	54
資料2	現在の総合庁舎に配置されている区役所の部署・機能	55
【用語集】		56

* 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。

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^{※P58}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「ロの字」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^{※P60}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^{※P56}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 ①	
	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 ②	
	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 ③
	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 ④
	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 ^{※P58} による建築物を総合庁舎移転先とする場合の移転要件」(以下「移転要件」という。)を区議会総務委員会へ報告 ⑤
	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 ⑥
	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 ⑦
	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 ⑧
	令和 4 年 3 月	(補正予算で 30 億円を積立て)

① 総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の実施（平成 20 年度）

総合庁舎における建築及び設備機器に関する現状を客観的に調査・診断し、劣化の状況を総合的に判断することで、耐用年数の迫る庁舎の整備の方向性について検討を行いました。また、新館の耐震診断を併せて実施し、「今後 10 年程度を目途にした建替えの検討を進めていくことが望ましい」との方向性を示しました。

② 葛飾区総合庁舎整備手法検討調査の実施（平成 21 年度）

総合庁舎建築・設備劣化等調査診断の結果を踏まえ、10 年後に総合庁舎の建替えを完成させることを目途に据え、その実現に向けて優位性の高い整備手法と整備候補地の検討を行いました。

③ 葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会の設置（平成 22 年度）

区がこれまで調査、検討を重ねてきた結果について、区民や学識経験者の意見を伺い、今後の総合庁舎整備方法について議論いただくため、葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会を設置し、庁舎整備のあり方について一定の方向性を示しました。

（とりまとめ結果）

- ・ 現在の総合庁舎の諸課題を解決するためには改修では十分ではなく建替えるべき
- ・ 本館・議会棟及び新館を一括整備すべき
- ・ 「現庁舎敷地」「青戸平和公園」「立石駅北口地区」の 3 地区を建替え候補地として抽出

④ 葛飾区総合庁舎整備基本構想の策定（平成 26 年度）

「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」を総合庁舎整備の理念として掲げ、総合庁舎が抱える課題とこれまでの調査、検討の内容や、葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会での検討結果を踏まえ、新たな総合庁舎が目指す役割・機能を整理し、「めざすべき庁舎像」としてとりまとめました。また、立地条件、防災拠点としての機能、整備コスト等の様々な視点から候補地の比較を行い、「立石駅北口地区」を新たな総合庁舎の最優先候補地として選定しました。

また、移転による整備となることから、現在の総合庁舎敷地及び新館については、今後、公共施設の効果的・効率的な観点からの活用を検討していくこととしました。

⑤ 移転要件の整理（平成 28 年度）

新総合庁舎の整備に関し、最優先候補地である立石駅北口地区の市街地再開発事業^{*P58}で計画されている建築物に、総合庁舎を移転する場合の建築物等が充たすべき基本的な仕様などを整理しました。

⑥ 葛飾区新庁舎整備基本計画の策定（平成 29 年度）

総合庁舎整備基本構想で示した「めざすべき庁舎像」を踏まえ、新総合庁舎整備の基本方針を「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」として整理しました。また、東街区の建築物の 3 階以上に新総合庁舎を整備することとし、整備規模の目安を約 27,000 m²～29,000 m²としました。

⑦ 葛飾区新庁舎庁内基本プランの策定（令和元年度）

庁内レイアウトの基本的な考え方と、葛飾区新庁舎整備基本計画で示した新総合庁舎整備の基本方針を重点整備項目として整理しました。特にお客様の多い窓口を3階から5階に集約配置した総合窓口ゾーン、災害対策関連諸室を集約配置した災害対策ゾーンのイメージを具体化しました。

⑧ 葛飾区総合庁舎整備と現庁舎・庁舎敷地の活用方針の策定（令和3年度）

新総合庁舎で実施する行政サービス機能のあり方と、今後の検討課題としてきた現在の総合庁舎敷地と新館の活用について整理し、新総合庁舎に移転する庁舎機能と、新館に配置する機能などの方向性を示しました。

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^{※P58}（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お示しします。内容は、立石駅北口地区市街地再開発組合^{※P58}（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の京成立石駅前に位置しています。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

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^{※P58}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。

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になります。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。

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。

(3) 立石駅北口地区の都市計画の概要

① 地区計画

地区計画の 目標	<p>本地区は、都市高速鉄道京成電鉄押上線立石駅北側に隣接し、駅前に商店街を有する賑わいある地区であるが、狭あいな道路や老朽木造建築物等が密集しているなど、防災性の向上や居住環境の改善が課題となっている。</p> <p>本地区を含む立石駅周辺は、葛飾区都市計画マスタープランにおいて広域行政拠点として位置づけられており、「区の中心部として活気にあふれ、文化と暮らしとなりわいが共生する、安全・安心に住み続けられるまち」の形成を目標としている。</p> <p>京成押上線の連続立体交差事業と併せて、区の中心部にふさわしい街並みと賑わい軸を形成するため、土地の有効・高度利用を促進し、防災性の向上及び良好な居住環境の形成とともに、地域に根ざした生活サービス機能、公益サービス・交流・交通機能の充実を図り、活みなぎる安全・安心な市街地環境の形成をめざす。</p>
---------------------	--

② 高度利用地区

*緩和規定あり

ゾーン	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面位置の制限
Aゾーン	80/10	20/10	5/10*	200㎡	2m、4m
Bゾーン	70/10	20/10	5/10*	200㎡	2m、4m

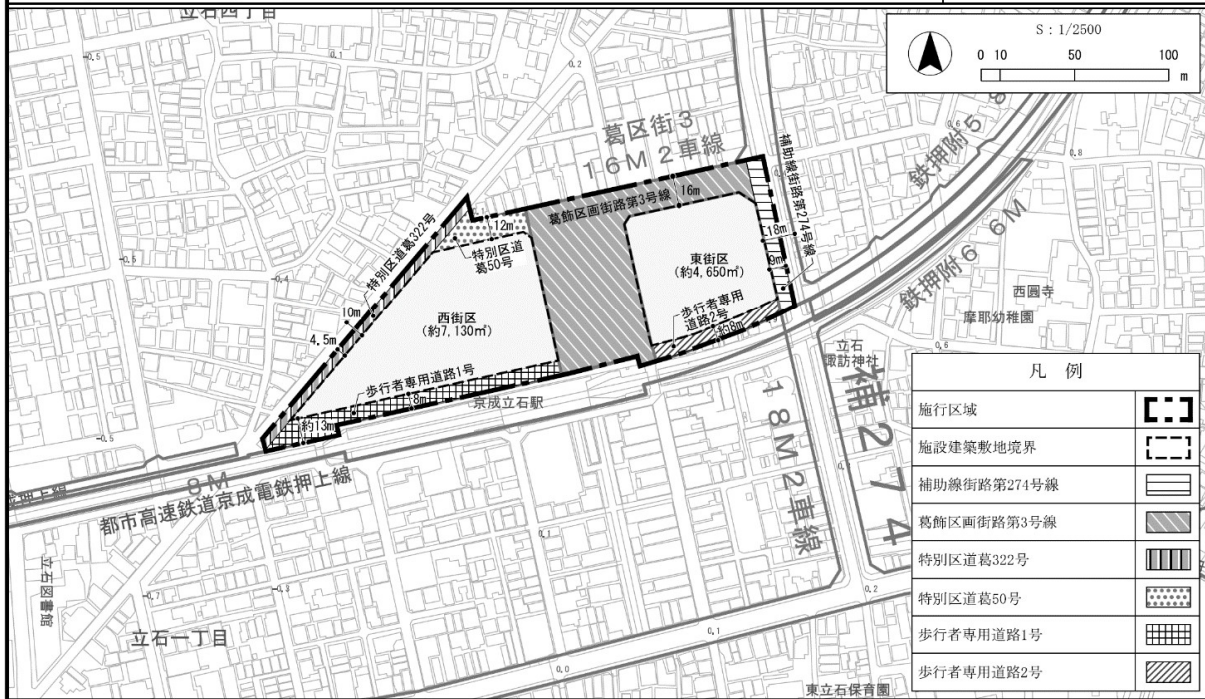
Aゾーン・・・西街区を含むエリア Bゾーン・・・東街区を含むエリア

③ 第一種市街地再開発事業

幅員の[]は全幅員

公共施設の配置及び規模	種別	名称	規模		
	道路	幹線街路	補助線街路第274号線	幅員 9m[18m]、延長 約80m	
区画街路			葛飾区画街路第3号線	幅員 16m[16m]、延長 約120m	
		葛飾区画街路第3号線 (交通広場)	交通広場面積 約3,800㎡		
区画道路		特別区道葛322号	幅員 4.5m[10m]、延長 約170m		
		特別区道葛50号	幅員 12m[12m]、延長 約40m		
		歩行者専用道路1号	幅員 8～約13m[8～約13m]、延長 約150m		
		歩行者専用道路2号	幅員 約8m[約8m]、延長 約70m		
建築物整備	街区名称	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	高さの限度
	西	約4,900㎡	約81,100㎡ (約57,000㎡)	住宅、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	高層部 125m 低層部 25m
	東	約3,250㎡	約40,400㎡ (約32,500㎡)	事務所、店舗、公益、 駐車場、駐輪場	高層部 80m
建築敷地整備	街区名称	建築敷地面積	整備計画		
	西	約7,130㎡	敷地内に歩道状空地の整備を行い、歩行者の利便性・安全性の向上を図る。 また、オープンスペースを確保し、地域のにぎわい空間の創出を図る。		
	東	約4,650㎡			

東京都計画第一種市街地再開発事業
立石駅北口地区第一種市街地再開発事業 計画図2 (公共施設の配置
及び街区の配置) [葛飾区決定]

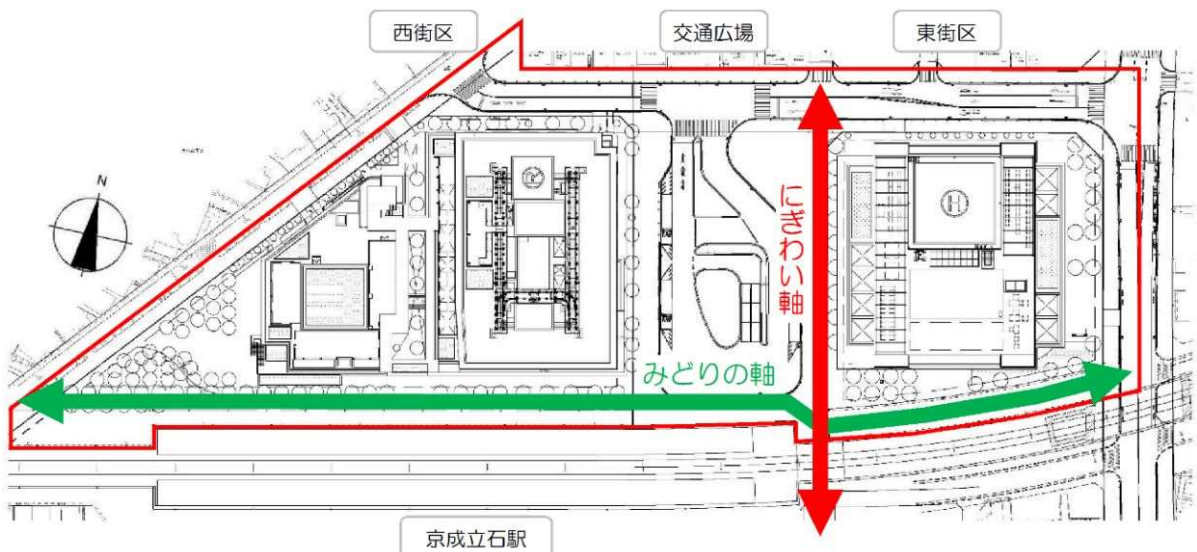


(4) 再開発事業の整備方針

再開発組合では、地域整備の方針を「立石駅周辺の中心的な場所として、賑わいと緑の連続する歩行者空間整備による、まちの骨格軸を形成し、交通広場を中心に東西両街区の低層部を商業・公益的施設等の用途とし、地域としての一体性を図り、かつ東西両街区に高層建築物を計画し、両街区が一体となったまとまりと統一感のある魅力ある駅前環境を形成します。」とし、施設計画を進めています。

特に東棟が建築される東街区については、「葛飾区総合庁舎整備基本構想」や「葛飾区新庁舎整備基本計画」（以下「基本構想」「基本計画」という。）でとりまとめた新総合庁舎の整備の理念や基本方針を踏まえた施設建築物※P58・施設建築敷地※P58の計画を行っています。

■再開発組合によるまちの骨格軸





(5) 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。また、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^{※P58}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㎡となります。

なお、東棟が建築される敷地（4,660.17㎡）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。

(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 (P25 「(5) その他」 参照)

③ 新総合庁舎の主な用途

区 分	備 考
議会関係	議会の運営に係わる部分で、区議会事務局を含む
議場関係	議場、傍聴席、ロビー、理事者控室
委員会関係	委員会室
議長関係	議長室、副議長室
議員活動関係	議員控室、面談室、図書室
区議会事務局	事務室、書庫・倉庫
行政関係	各課の事務の執行に係わる部分で、総合窓口を含む
執務室関係 (総合窓口)	職員の執務室、総合窓口、相談室
区長室等	区長室、応接室、副区長室、教育長室
会議室	全庁共用の会議室 (一部は災害時に、災害対策本部室に兼用)
書庫・倉庫	全庁共用の書庫・倉庫
職員関係諸室	福利厚生スペース、ランチスペース、保健室、職員相談室、更衣室
多目的スペース等 施設関係	区民ロビー等庁舎の複合的な機能を担う部分
区民ロビー	待合スペース、区政紹介スペース キッズスペース、喫茶コーナー
多目的交流スペース	各種イベントや臨時窓口として活用できる部分
関係施設	かつしか FM、指定金融機関
管理関係	夜間・休日窓口、庁舎管理控室、ゴミ処理関係室等
廊下等	廊下、機械・電気室、トイレ、階段等
都税事務所	(協議中)

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 m ²		
主	要	用途	庁舎・商業・公益・駐車場・駐輪場		
建	築	面積	3,149.55 m ²		
建	ぺ	い	率	67.58%	
延	べ	面	積	41,472.42 m ² (*)	
容	積	率	対象	面積	32,616.16 m ²
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			

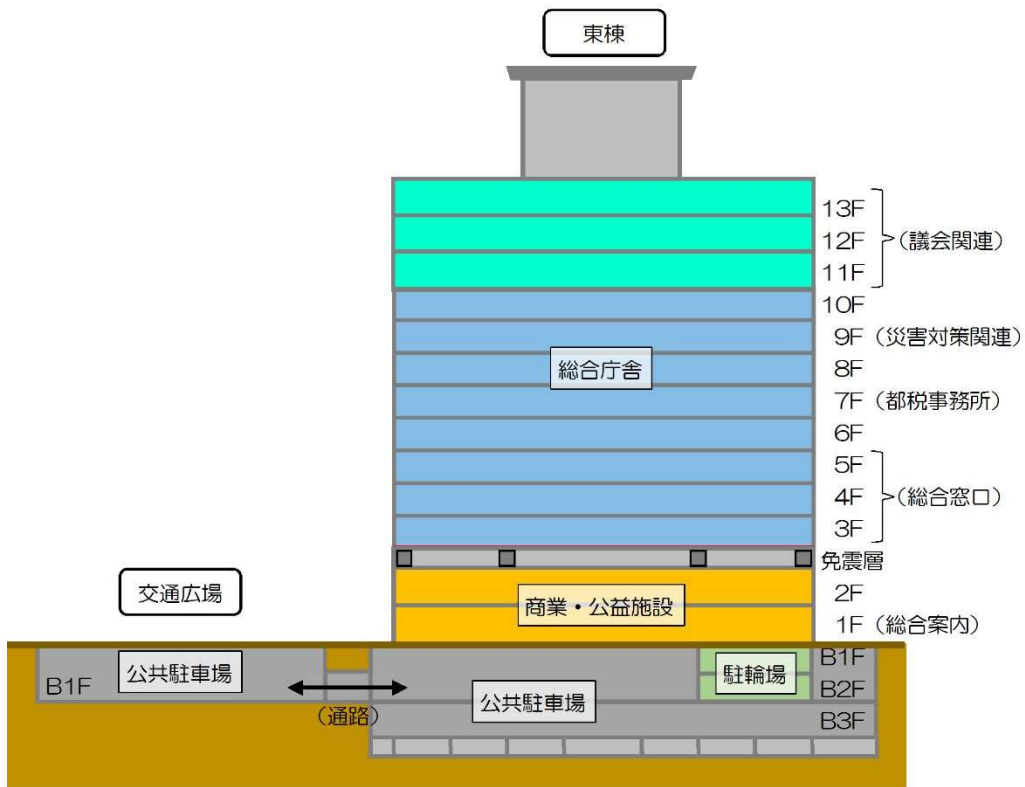
* 建築基準法に基づく面積のため、P9の面積とは異なります。

■京成立石駅前(南西)方向からの東棟イメージ



(2) 断面計画

■建物断面イメージ図

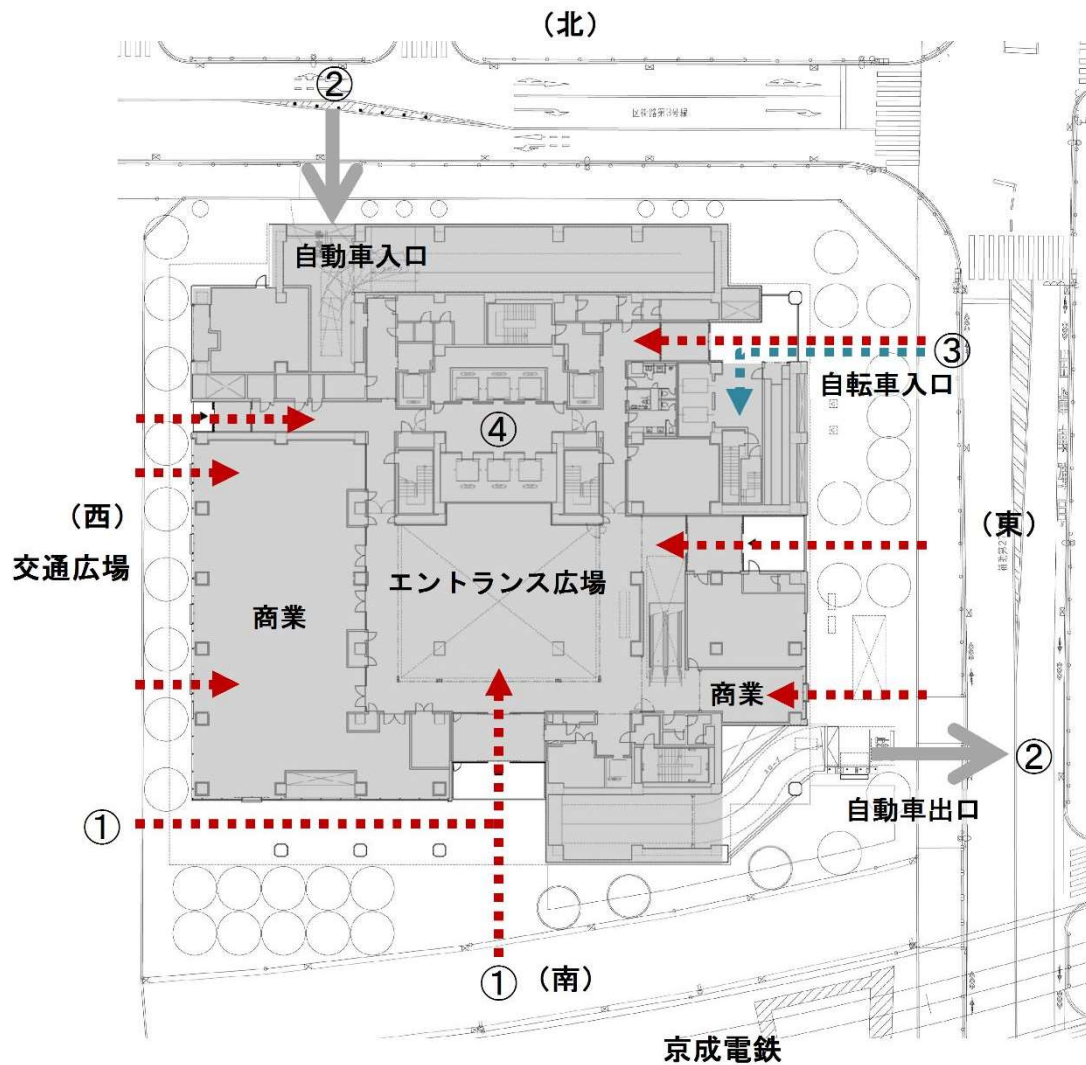


主な総合庁舎機能は、東棟の3～13階に配置します。1・2階は、再開発組合が、商業・公益施設を配置する計画です。また、東棟の地下に駐車場（79台）、バイク置場（38台）、駐輪場（約560台）を計画します。

なお、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

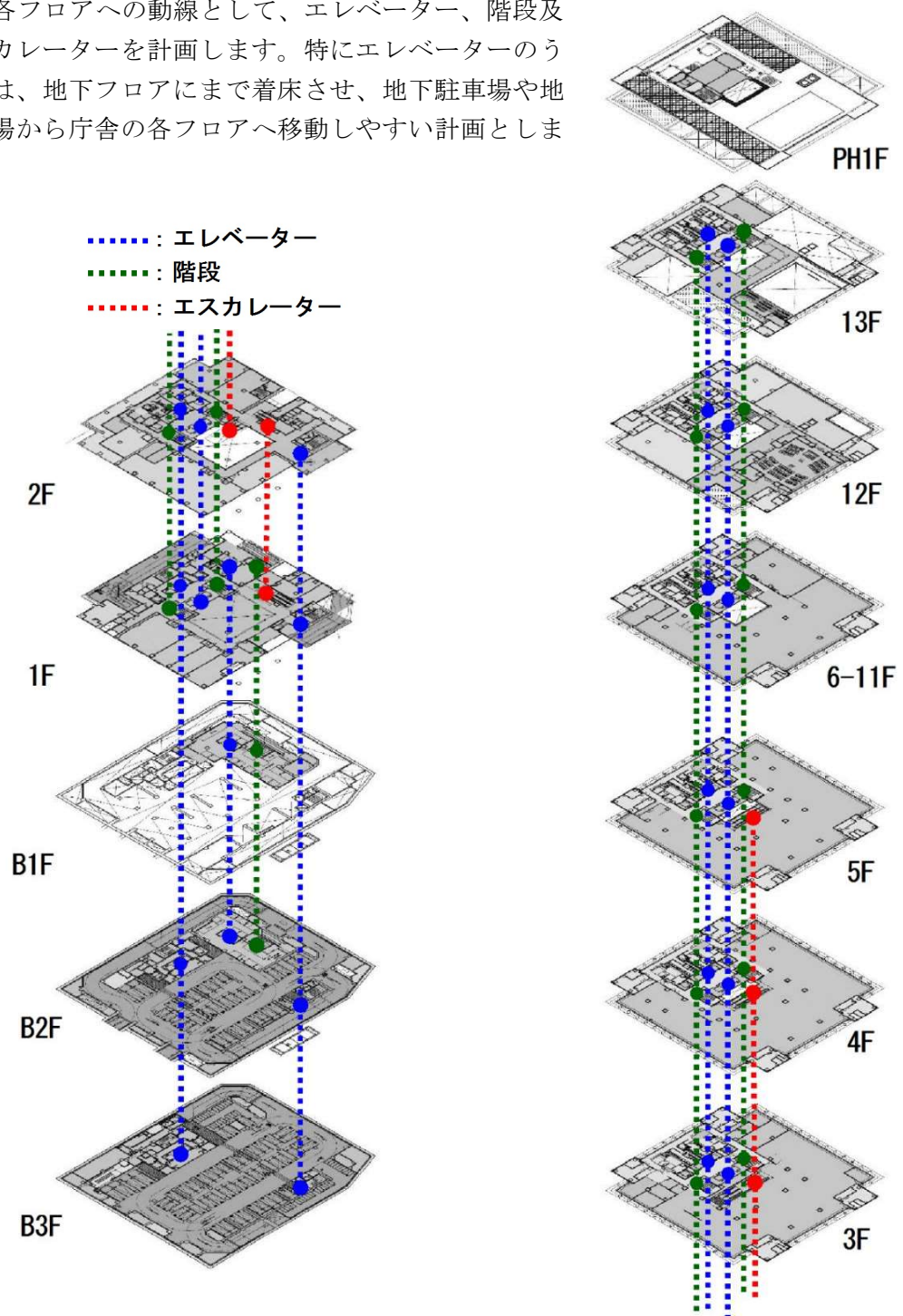
■ 動線イメージ図



- 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。その他、西側、東側にもエントランスを計画します。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。



■地上部からの来庁者動線

- ① いずれかのエントランスより東棟内部に入ります（図は南側エントランスイメージ）。



- ② 1階フロア中央部にエントランス広場があり、南東側には来庁目的のフロアを案内する総合案内を設置します。



- ③ 目的のフロアへは、主にエントランス広場北側のエレベーターホールからエレベーターで移動します。



- ④ 5階までは、エスカレーターでも移動できます（図は3階イメージ）。



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^{※P56}（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

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。

一方東棟は、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^{※P57}」（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。

部位	分類	耐震安全性の目標	対象施設	重要度係数
構造体	I類	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十分な機能が図られている。	拠点庁舎 拠点病院	1.50
	II類	大地震後、構造体の大きな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機能確保が図られている。	区民会館 避難施設	1.25
	III類	大地震により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の 一般公共建築物	1.00

（官庁施設の計画基準より作成）

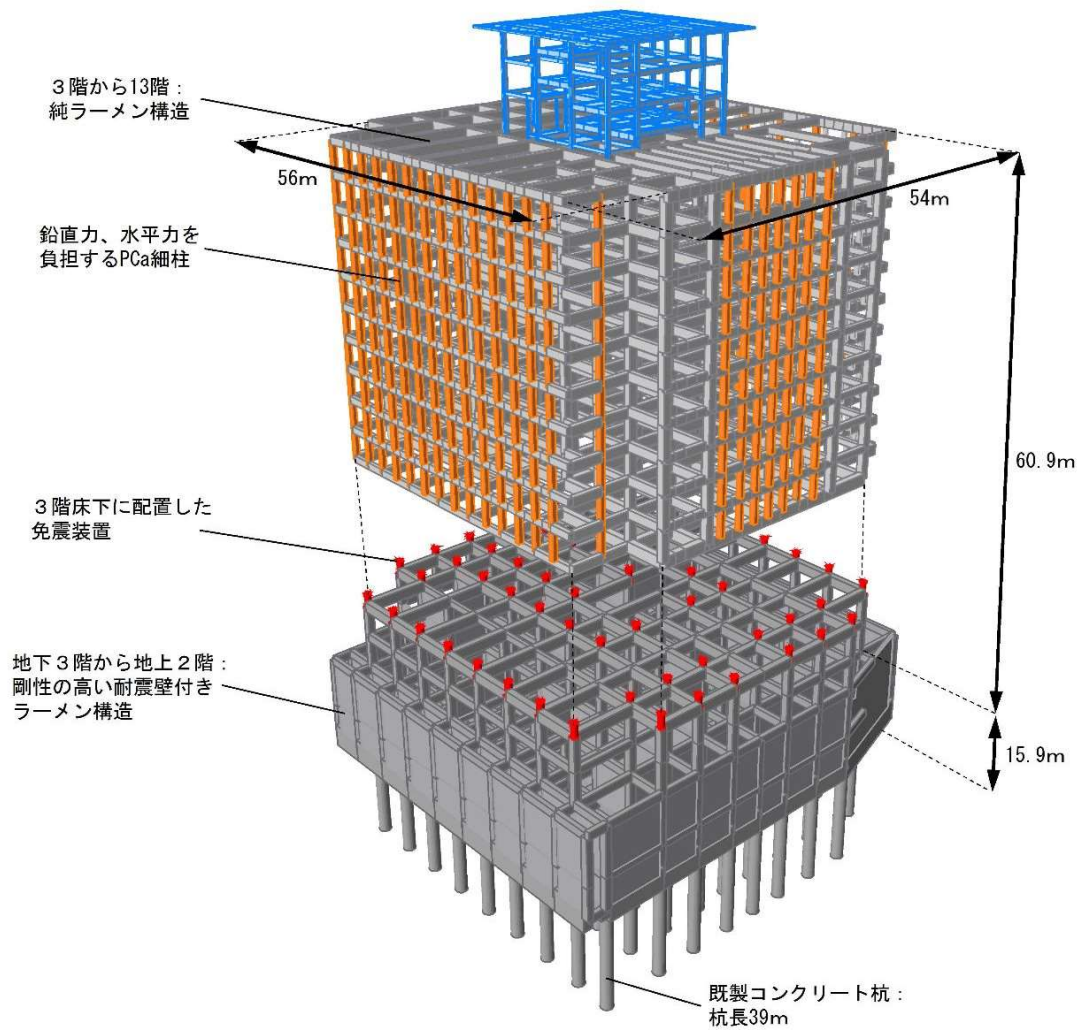
(3) 構造計画の概要

東棟は、目標とする耐震安全性を確保するため、免震構造^{※P60}を採用し、地震による地盤の揺れが直接建物に伝わらないようにします。また、荒川洪水ハザードマップ^{※P60}における立石駅北口地区の最大浸水深が3m以上5m未満とされていることから、浸水から免れる高さで、主要な用途が切り替わる地上3階の床下に免震装置を配置する層を設ける「3階床下中間層免震構造」とします。

そのうえで、免震層より下階を剛性^{※P58}の高い耐震壁付きラーメン構造^{※P60}、免震層より上階を柔軟性が高い純ラーメン構造としています。なお、中間層免震構造は、免震層より上部だけでなく、下部にも効果が働くため、建物全体として耐震性能が向上します。

基礎は、地表からの深さ約55m付近を支持層とする既製コンクリート杭による杭基礎で、基礎底は地表から深さ約16mとなります。

■構造計画概要図



■免震装置の例



▲積層ゴム



▲ダンパー

- * 積層ゴムは建物を支え、地震の時に揺れを軽減させます。積層ゴムだけでは揺れを止めることができないので、ダンパーが抑える働きをします。

(4) 非構造部材の耐震安全性の目標

官庁施設の計画基準による目標分類を「A類」とし、非構造部材（外装材、内装材、照明器具等）についても、高い耐震安全性を確保します。

部位	分類	耐震安全性の目標
非構造部材	A類	大地震後、災害応急対策活動や被災者の受入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震後により建築非構造部材の損傷、移動が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。

(官庁施設の計画基準より作成)

(5) 計画供用期間の設定

計画供用期間^{*P57}の級を「長期」（おおよそ 100 年）とし、構造体が、自重、積載、風、雪及び地震の各荷重、並びに温度、疲労、衝撃等の外力に対して、崩壊または許容できない変形を生じないものとします。また、鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化も生じないものとします。

4 設備計画

(1) 基本方針

「大規模災害時も継続的に使用できる信頼性・安全性の確保」、「快適性と環境負荷低減に配慮した高い環境性能の確保」、「分かりやすさ・使いやすさに配慮した設備計画」を重点整備項目とします。

(2) 大規模災害時も継続的に使用できる信頼性・安全性の確保

- ① 官庁施設の計画基準による目標分類を「甲類」とし、建築設備についても、高い耐震安全性を確保します。

部位	分類	耐震安全性の目標
建築設備	甲類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震後に人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

(官庁施設の計画基準より作成)

- ② P23「6 防災計画」に掲げた設備計画とします。

(3) 快適性と環境負荷低減に配慮した高い環境性能の確保

- ① ライフサイクルコスト^{※P61}の低減に努め、建物の長寿命化を図ります。また、将来の行政ニーズの変化による間取りや内装の変更、耐用年数の短い設備機器の更新において、構造体を損なうことなく交換できるように、建物の構造体（スケルトン^{※P59}）と内装・設備（インフィル^{※P56}）を分離した工法とします。
- ② 太陽光発電、構造フレームを利用した日射遮蔽、環境シャフト^{※P57}を活用した自然採光、自然換気・通風、雨水利用など自然エネルギーを積極的に利用します。
- ③ LED照明、中温冷水供給高効率熱源システム^{※P59}、最適外気量制御システム^{※P58}等を導入し、省エネルギー化に配慮します。
- ④ 居住域空調^{※P57}の採用や、各種センサーによる省エネルギー制御等の無駄の少ない空調設計とします。
- ⑤ 節水器具を採用します。

(4) 分かりやすさ・使いやすさに配慮した設備計画

- ① 2階の中央管理室^{※P59}（防災センター^{※P60}）で設備システム・防災システムの集中管理が可能な計画とします。
- ② BEMS^{※P56}を導入することで、設備の保守管理や運用時のエネルギー消費量、機器の運転状況等の把握を容易にします。
- ③ 環境情報の見える化を行い、環境配慮技術、エネルギー情報についての理解をサポートする計画とします。

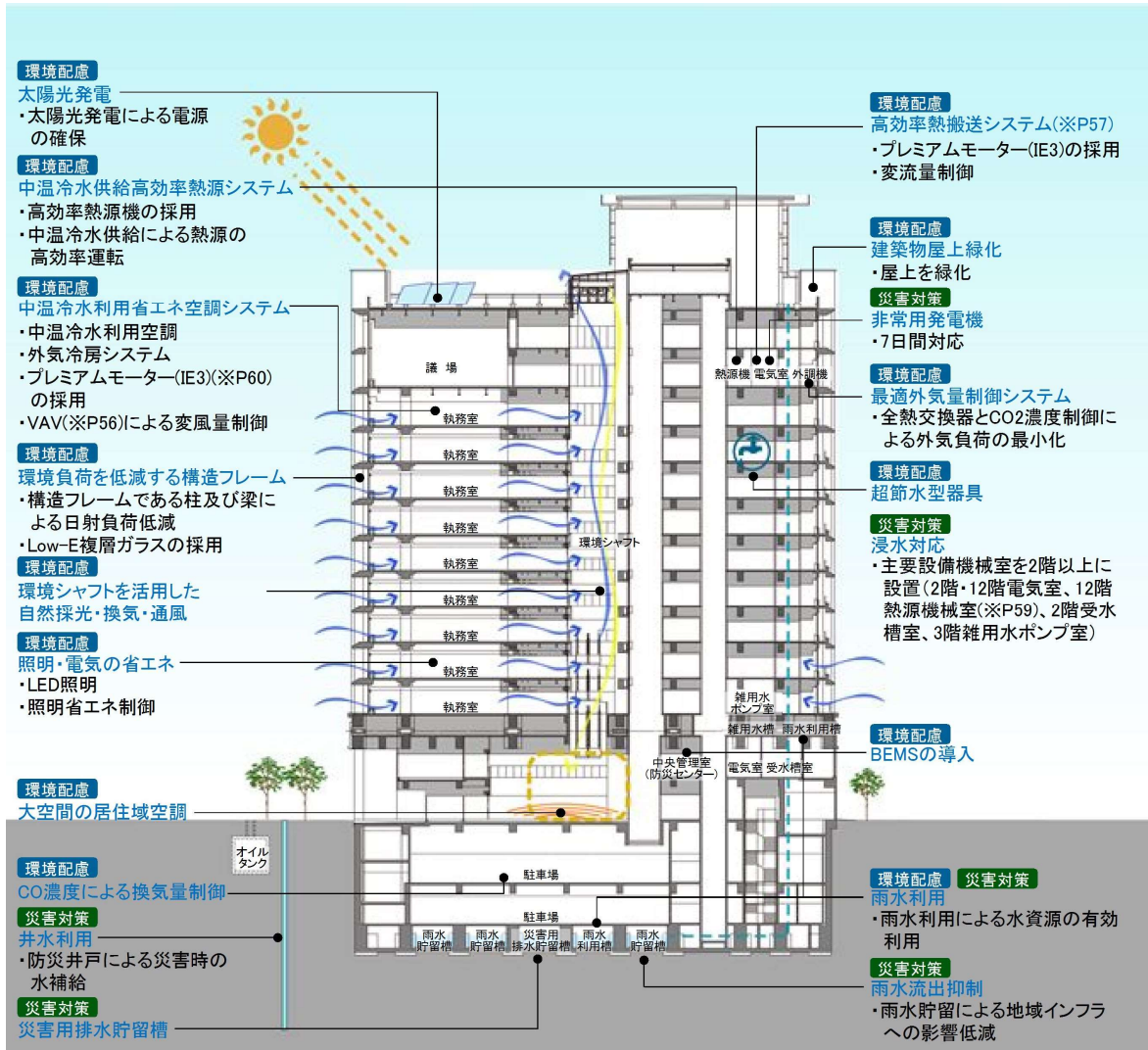
5 環境計画

(1) 基本方針

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^{※P56}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。

また、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^{※P57}の削減やライフサイクルコスト^{※P61}の低減を図ります。

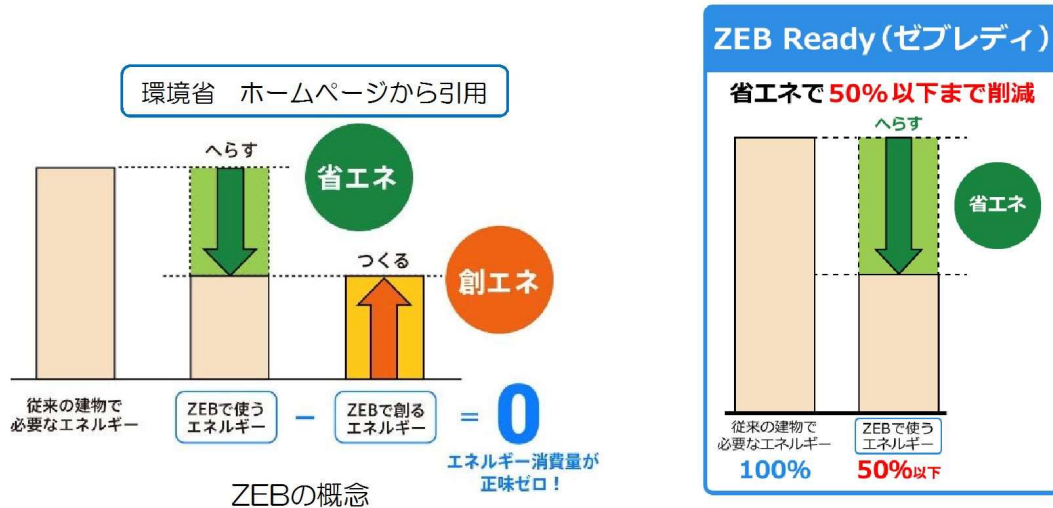
(2) 環境・設備計画の概要



① ZEB Ready (ゼブレディ：標準的な一次エネルギー消費量から 50%以上削減に適合した建築物)

ZEB (ゼブ) は、Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング) の略で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー※P56 の収支をゼロにすることを旨とした建物のことです。使うエネルギーを減らす「省エネ」と、使う分のエネルギーを創る「創エネ※P59」で、エネルギー消費量の正味 (ネット) ゼロを目指すもので、4段階の ZEB シリーズが定義されています。

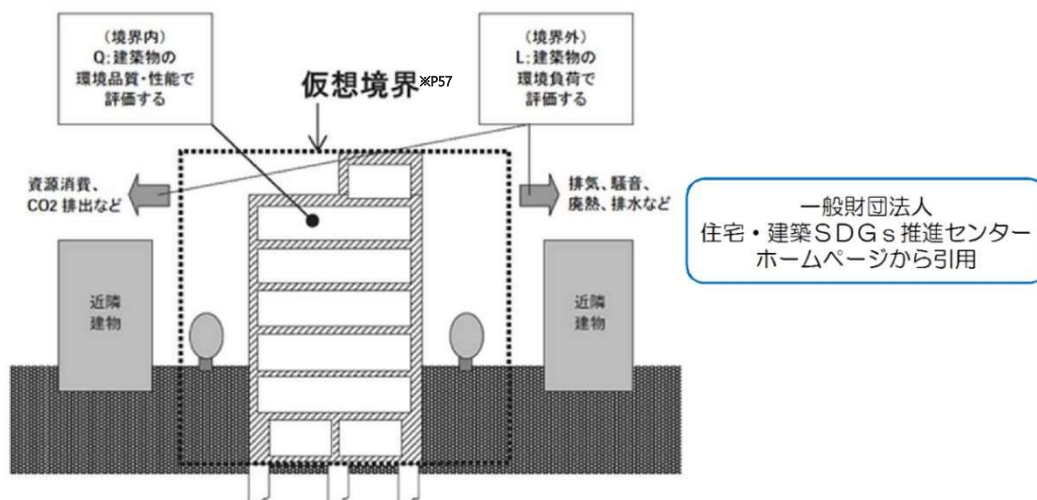
このうち新総合庁舎は、ZEB Ready 認証取得を目指しています。



② CASBEE (キャスビー：建築環境総合性能評価システム)

Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (コンプリヘンシブ・アセスメント・システム・フォー・ビルト・エンバイロメント・エフィシェンシー) の略で、建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

東棟はSランク認証取得を目指しています。



(3) 環境シャフト（内部吹抜）

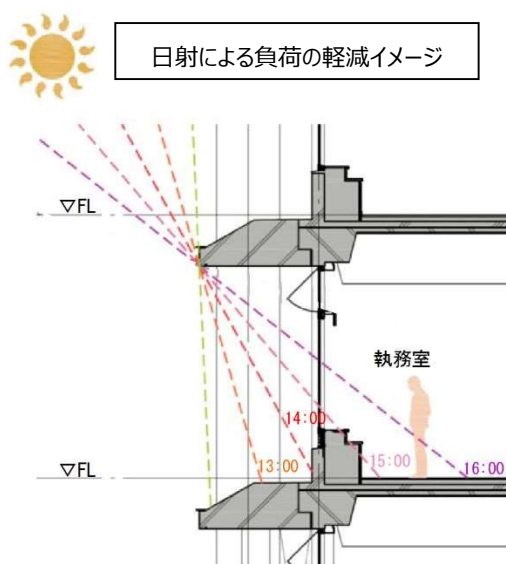
一般のビルでは、外周部は自然光により明るく、換気もしやすくなります。一方で、奥に行くほど薄暗く、空気も停滞しやすくなります。

東棟では、中央部に環境シャフト※P57（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) 構造フレーム

建物外周の構造フレームである柱及び梁がルーバー※P61として機能し、さらに、Low-E 複層ガラス※P56を採用することにより、日射による負荷を軽減します。



西面断面図（夏至）

6 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、迅速な対応ができるように、災害対策関連諸室を計画します。

■防災機能断面イメージ図



(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^{※P60}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^{※P59} マップにおける立石駅北口地区の浸水深が 0.5m以上 1.0m未満とされているため、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。

■防水板の例



(3) 構造計画

- ① 免震構造^{※P60}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で、大規模の地震に対しても損傷しないようにします。また、地震発生時の什器等の転倒を防止します。
- ② 免震層は、荒川洪水ハザードマップ^{※P60}における浸水想定から免れる地上5m以上で、主要な用途が切り替わる地上3階の床下に配置します。

(4) 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(本線+予備線とし、それぞれ異なる送電経路とします。)に分けて引き込み、電力遮断のリスクを軽減します。
- ② 通信回線(電話・インターネット回線)は、複数系統とします。
- ③ 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。

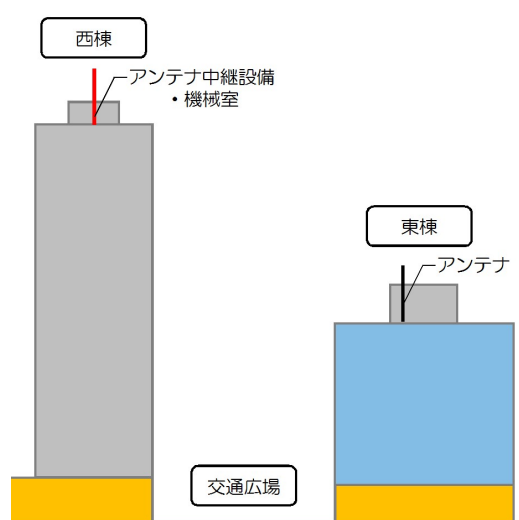
発災からの経過日数 (停電日数)		1	2	3 (72h)	4	5	6	7 (168h)
非常用 発電機	都市ガス (中圧ガス) 供給途絶	燃料備蓄のみで運転						
	都市ガス (中圧ガス) 供給可能	【停電の長期化対策】燃料備蓄+都市ガス(中圧ガス)で運転						

- ④ 地下埋設オイルタンクについては、浸水対策を施します。
- ⑤ 補助電力として、屋上に太陽光発電機を設置します。
- ⑥ 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。
- ⑦ 下水道の途絶に備え、災害用排水貯留槽を設置します。
- ⑧ 環境シャフト^{※P57}を設置することで、自然採光・換気・通風を導入します。
- ⑨ 建物外周の柱及び梁がルーバー^{※P61}として機能し、さらに、Low-E 複層ガラス^{※P56}を採用することで、日射負荷を低減します。

(5) 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。

■アンテナ設備イメージ



7 セキュリティ計画

(1) 基本方針

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。

- ① 東棟には、1・2階に商業・公益施設が入ることから、1階や地下駐車場・駐輪場の出入口は、庁舎の業務時間より長い時間開放されていることとなります。そのため、庁舎の業務時間外は、3階以上の階に立ち入りができないよう計画します。
- ② 庁舎の業務時間外は、区役所フロアと都税事務所フロア間の出入りにも制限を設ける計画とします。
- ③ 1階に夜間・休日窓口を設け、業務時間外の対応を行います。
- ④ 平日夜間の窓口延長、休日開庁時は、業務を取り扱う窓口のある階以外に立ち入りができないよう計画します。

(2) セキュリティ計画イメージ

① エレベーター等の使用制限

総合庁舎の乗用エレベーター及びエスカレーターは、業務時間外に運転を停止します。なお、エスカレーターについては、2階に管理用シャッターを設置し、閉鎖します。

② ICカードの活用

非常用エレベーター※P60のように365日の運転が必要なもの、関係者以外立ち入り禁止とするエリア等については、ICカード※P56を活用したセキュリティを検討します。

8 ユニバーサルデザイン計画

(1) 基本方針

国が制定した「ユニバーサルデザイン^{※P60} 政策大綱」や、東京都の「福祉のまちづくりをすすめるためのユニバーサルデザインガイドライン」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。

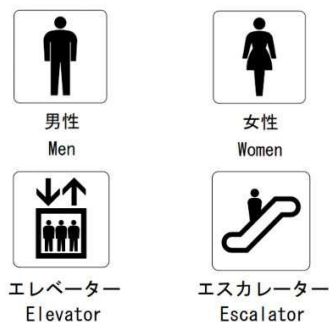
(2) サイン計画

- ① 庁舎内のサービス区分ごとに異なるデザインや形状、色、素材を使い、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：視覚的な約束事」を決めることで、庁舎内に統一感を持たせた分かりやすいサイン^{※P58}整備を行います。
- ② 点字や突起による表記、多言語の表記などにより、全ての人が円滑に移動できるサイン計画とします。
- ③ 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）を使用したサインを整備します。

■サイン事例（練馬区 HP より）



■ピクトグラム例



■新総合庁舎のイメージ



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^{※P59}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お示しします。再開発組合により作成された設計図を基にしていますが、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

本区では、これまで基本構想・基本計画でとりまとめた整備の理念や基本方針を踏まえ、より具体的な整備の考え方を葛飾区新庁舎庁内基本プラン（以下「基本プラン」という。）としてとりまとめています。

基本プランでは、「便利で快適な区民サービス」、「防災機能の強化」及び「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て整理しており、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

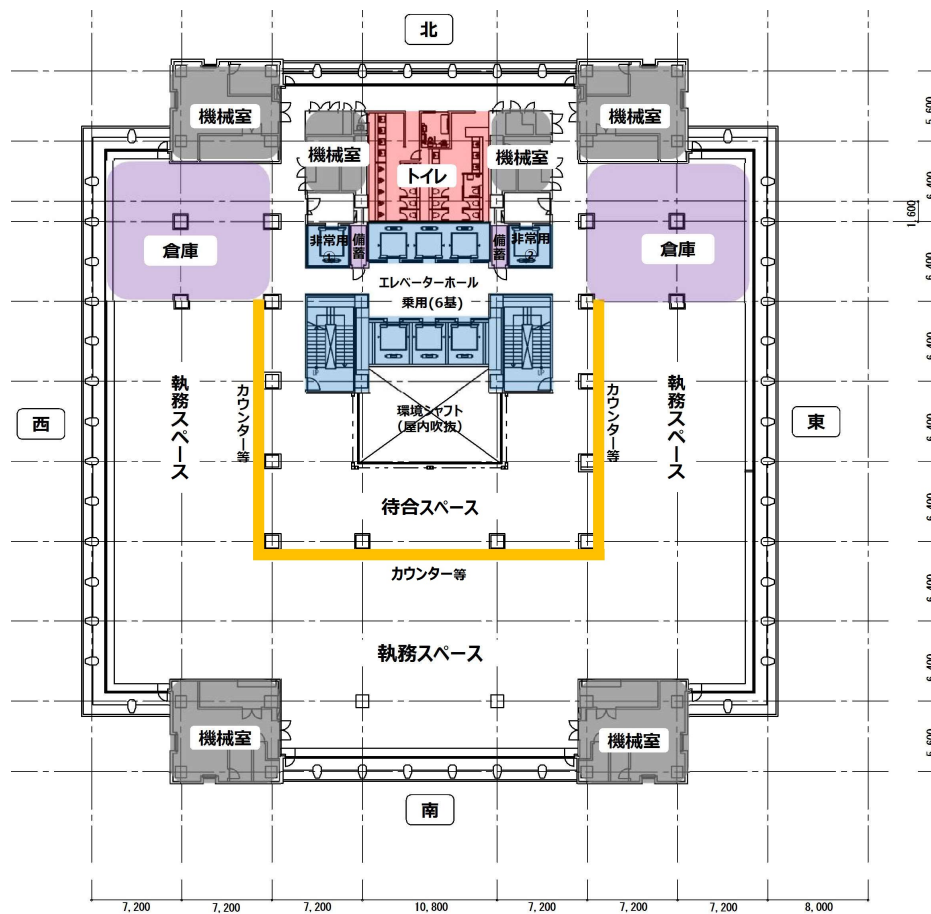
現在の総合庁舎にある部署・機能を東棟に移転することを基本とします。そのうえで、新総合庁舎に配置する具体的な組織については、今後、窓口等の区民サービスや職員の働き方などを検討し、移転前までに整理していきます。

また、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^{※P56}技術を活用したサービスの構築も検討していきます。

さらに、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。

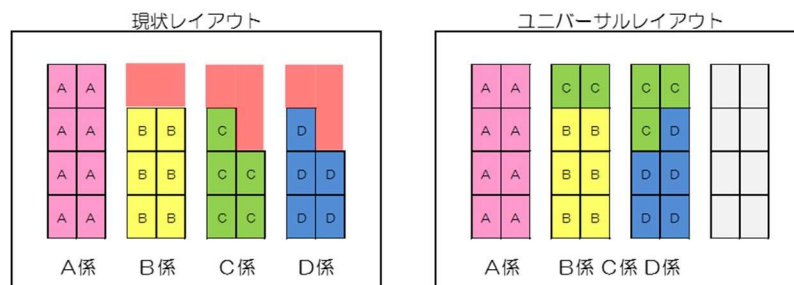
なお、機能を配置する際には、現庁舎の1.19倍となる新総合庁舎の面積を有効に活用することで、現庁舎の課題である狭あいなサービス提供スペースや非効率な執務スペースの解消を図ります。

2 基本となるゾーニング計画



- ① フロア中央部に待合スペースなどのお客様のためのスペースを配置します。また、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します。
- ② トイレ、給湯室、授乳室の水回りは、北側に集約配置します。また、書庫・倉庫についても、北側に配置します。
- ③ 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します。
- ④ 執務スペースは柱のない大空間をコの字型に連続させることで、将来の行政ニーズの変化に伴うレイアウト変更や職員の増減に対応しやすくします。また、フロアを有効に活用することができるユニバーサルレイアウトを採用します。

【ユニバーサルレイアウトイメージ】



・ ■ のようにデッドスペースが多く発生

・ 机は固定されており、組織変更時は、職員が移動し対応

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	○【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	特にお客様の多い部署	○総合案内、夜間・休日窓口、多目的交流スペース

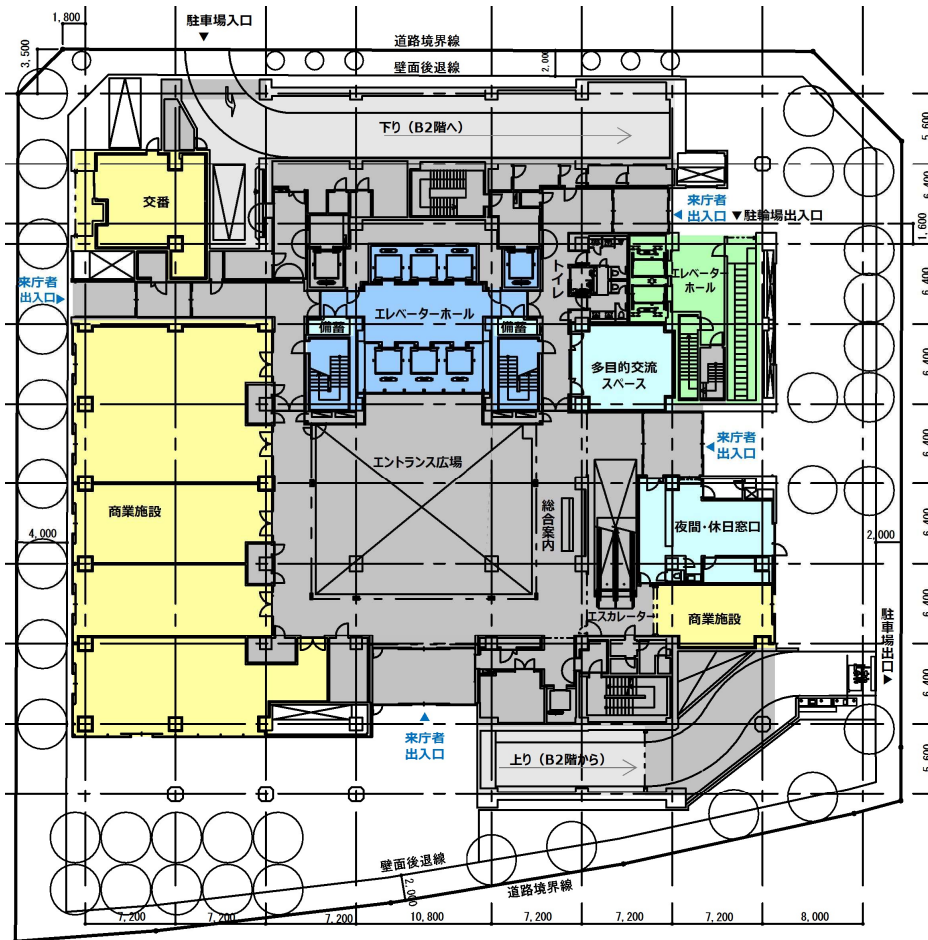
* この配置計画は令和4年8月末現在のものであり、今後、具体的な組織体制を検討する中で、整理していきます。

■ICTを活用した執務スペースのイメージ



4 各階ゾーニング計画

(1) 1階ゾーニング

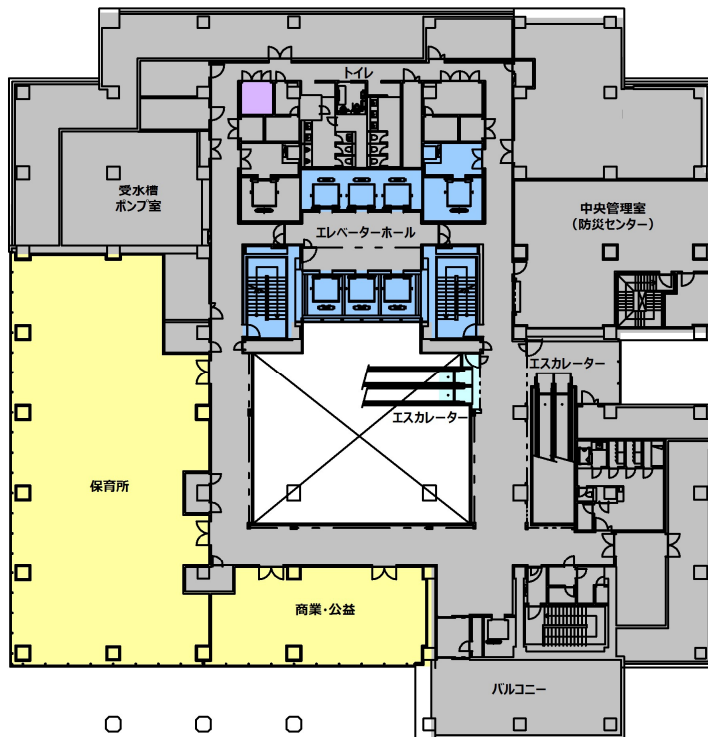


- ① 総合庁舎の機能の一部、商業施設、公益施設で構成されます。
- ② エントランス広場に面した位置に総合案内を設け、目的とする階に来庁者が迷わず行くことができるよう適切に案内します。
- ③ 休日や夜間などの業務時間外に、戸籍の届出等の受付を行う夜間・休日窓口を設置します。
- ④ 多くの区民が集い賑わう多目的交流スペースを設け、臨時窓口としても活用できるようにします。

凡例（専有部分）	
区（庁舎）	
区（駐輪場）	
商業・公益	

凡例（共用部分）	
庁舎	
全体	
駐輪場（全体）	

(2) 2階ゾーニング

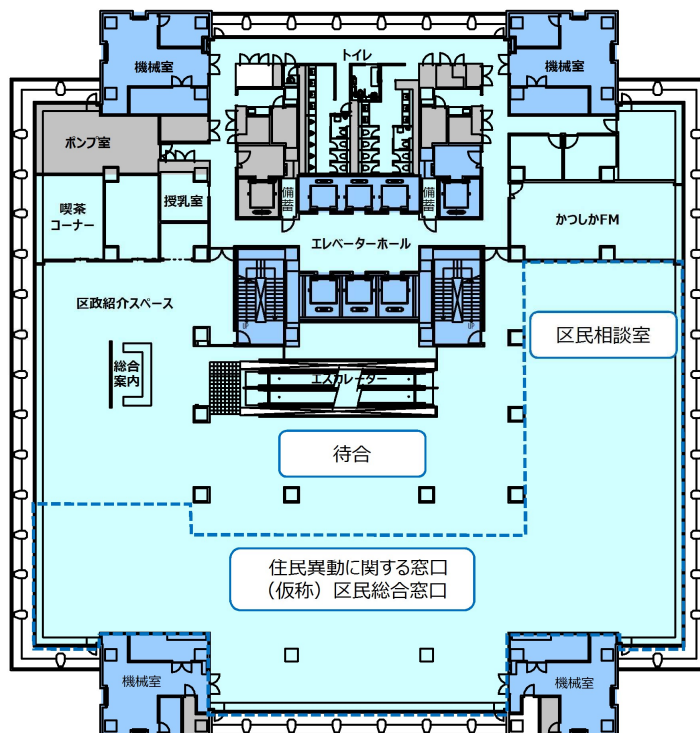


東棟全体を管理する中央管理室※P59 (防災センター※P60) や商業・公益施設で構成されます。

凡例 (専有部分)	
区 (庁舎)	■
商業・公益	■

凡例 (共用部分)	
庁舎	■
商業・公益	■
全体	■

(3) 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※P61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 災害時に、災害対策本部との連携により迅速な情報提供を図るため、かつしか FM のスタジオを設置します。

凡例 (専有部分)	
区 (庁舎)	■

凡例 (共用部分)	
庁舎	■
全体	■

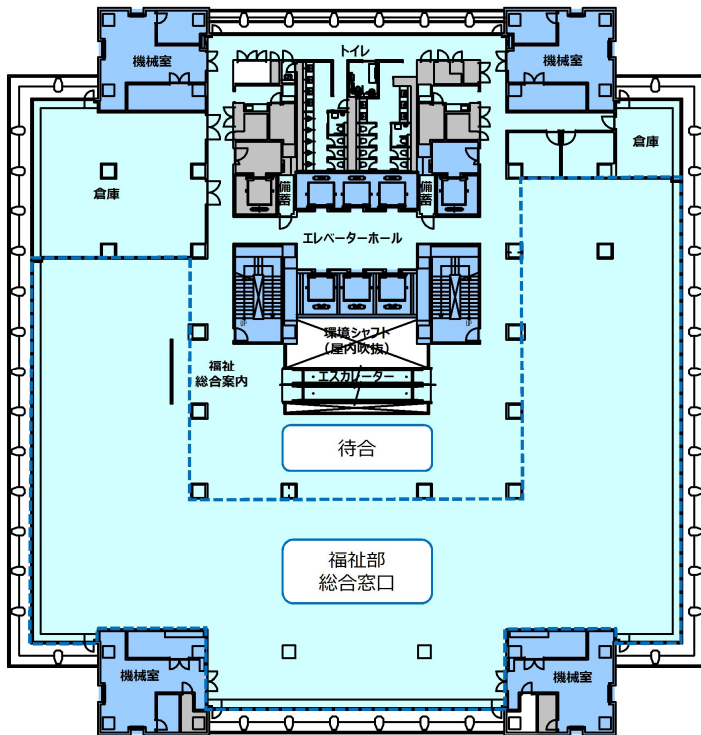
■区民総合窓口イメージ



■総合案内、区政の紹介スペース等イメージ

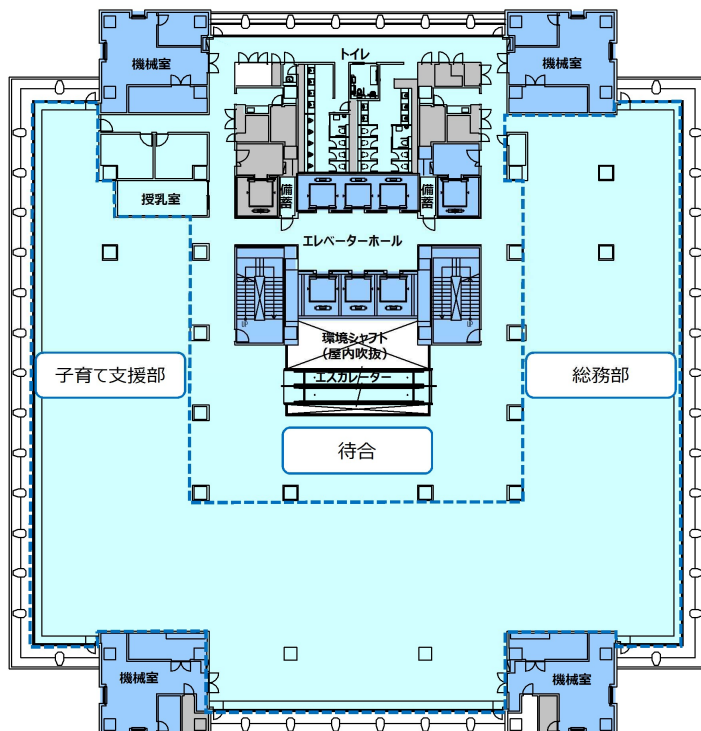


(4) 4階ゾーニング（総合窓口ゾーン）



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) 5階ゾーニング（総合窓口ゾーン）

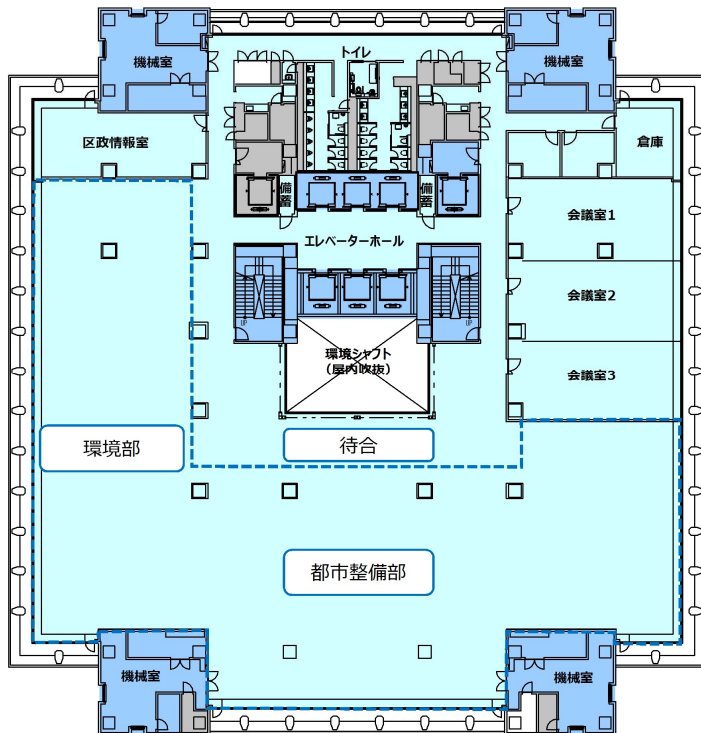


- ① 子育て及び税務に関する窓口を設置します。
- ② お子様連れの方が快適に過ごせるよう待合いにキッズスペースと授乳室を整備します。

凡例（専有部分）
区（庁舎）

凡例（共用部分）
庁舎
全体

(6) 6階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

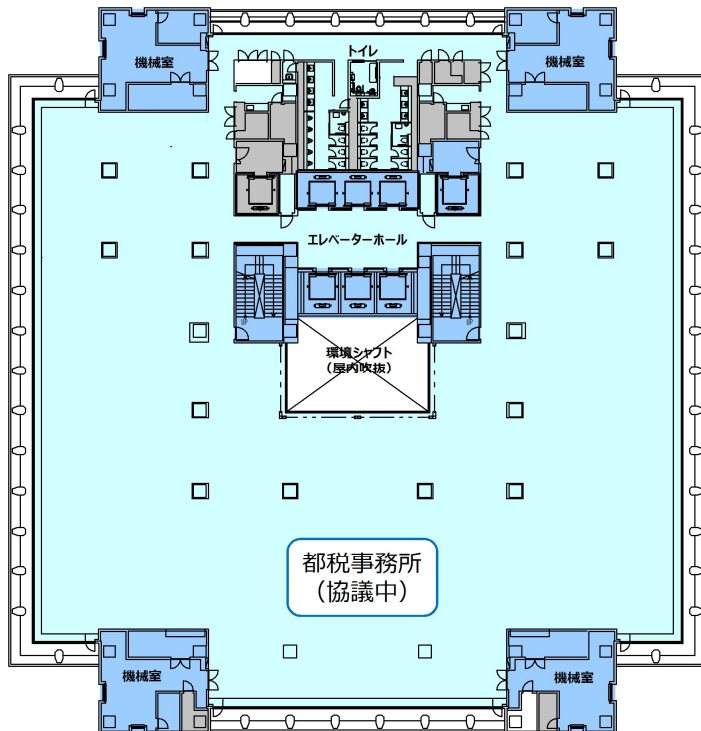


- ① 環境部及び都市整備部を配置します。
- ② 移動間仕切により3室として利用できる会議室を設置します。

凡例（専有部分）	
区（庁舎）	

凡例（共用部分）	
庁舎	
全体	

(7) 7階ゾーニング（一般窓口ゾーン）

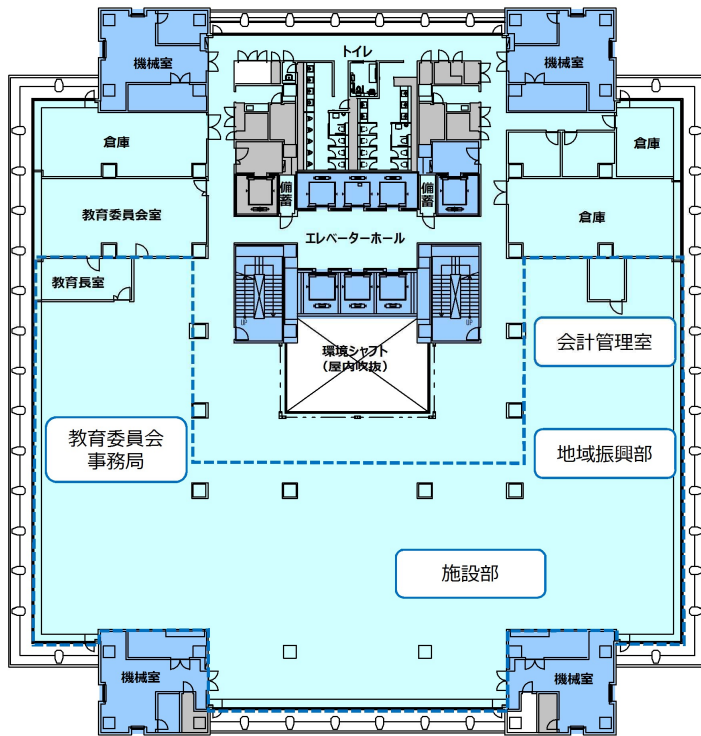


都税事務所が移転する方向で協議中です。

凡例（専有部分）	
都税	

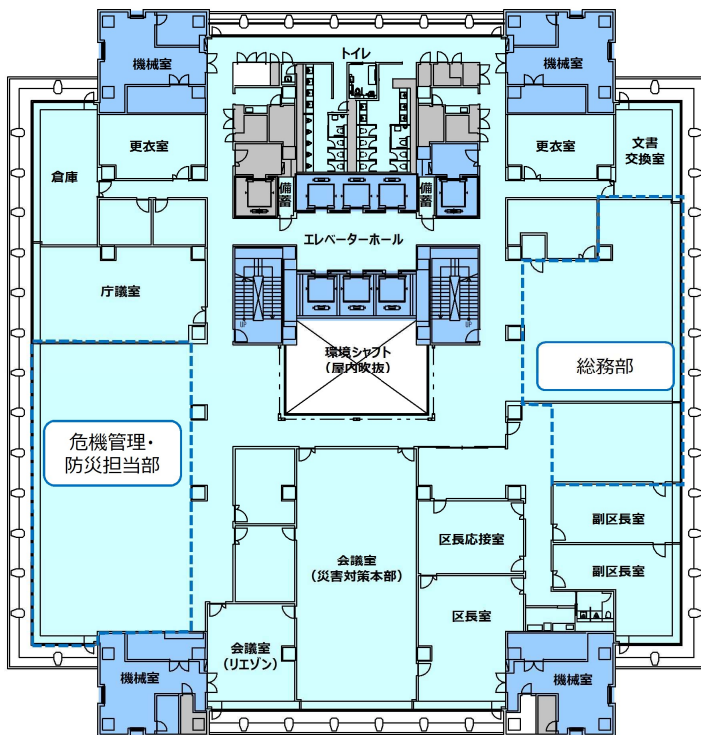
凡例（共用部分）	
庁舎	
全体	

(8) 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) 9階ゾーニング（事務室・災害対策ゾーン）



- ① 区長・副区長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。

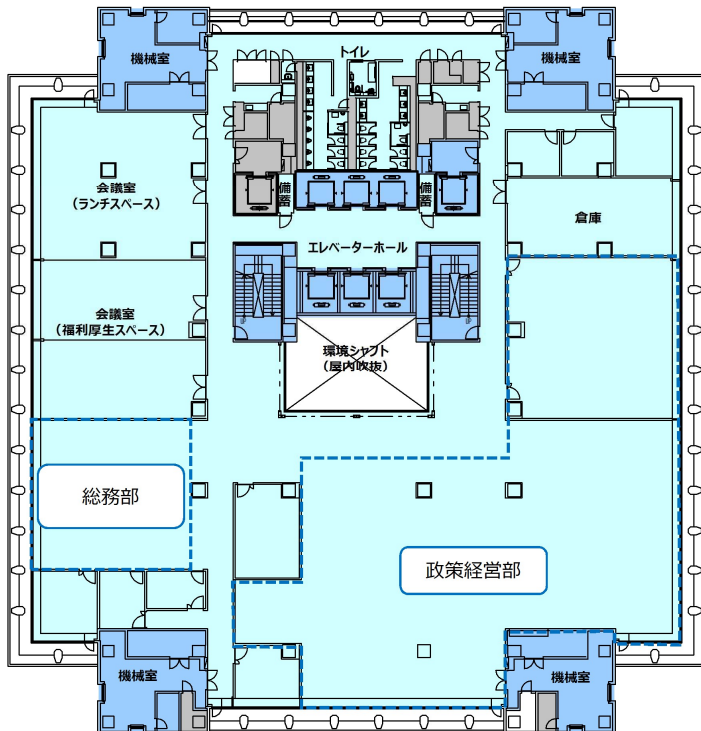
凡例（専有部分）
区（庁舎）

凡例（共用部分）
庁舎
全体

■災害対策本部（災害時）イメージ



(10) 10階ゾーニング（事務室ゾーン）

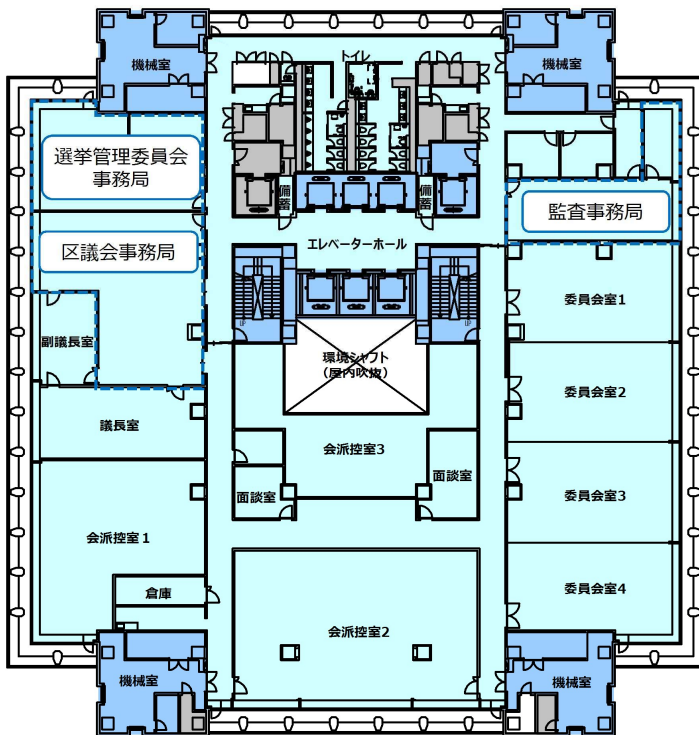


- ① 政策経営部及び総務部を配置します。
- ② 会議室兼職員用ランチスペース・福利厚生スペースを配置します。災害時には、災害対策本部職員用の仮眠スペースとしても活用できるようにします。

凡例（専有部分）
区（庁舎）

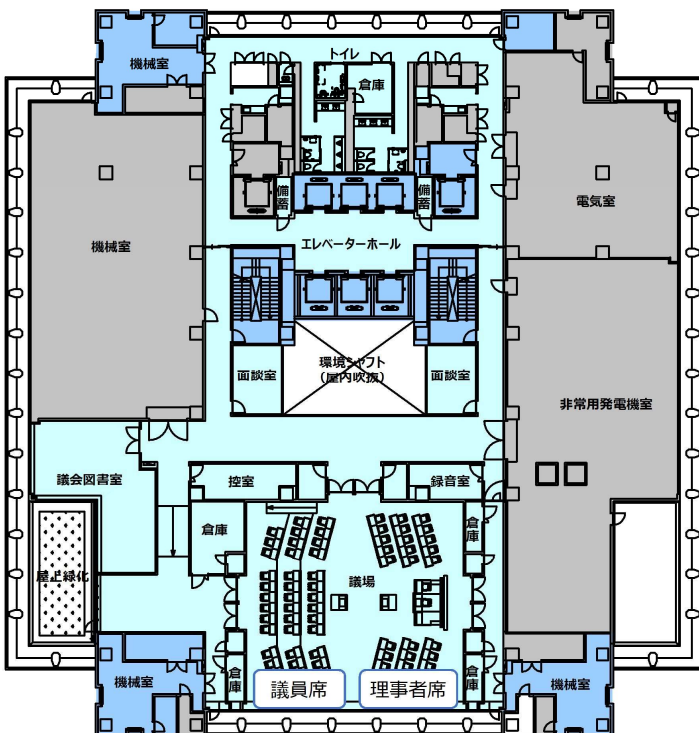
凡例（共用部分）
庁舎
全体

(11) 11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。
- 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。

(12) 12階ゾーニング（区議会ゾーン）

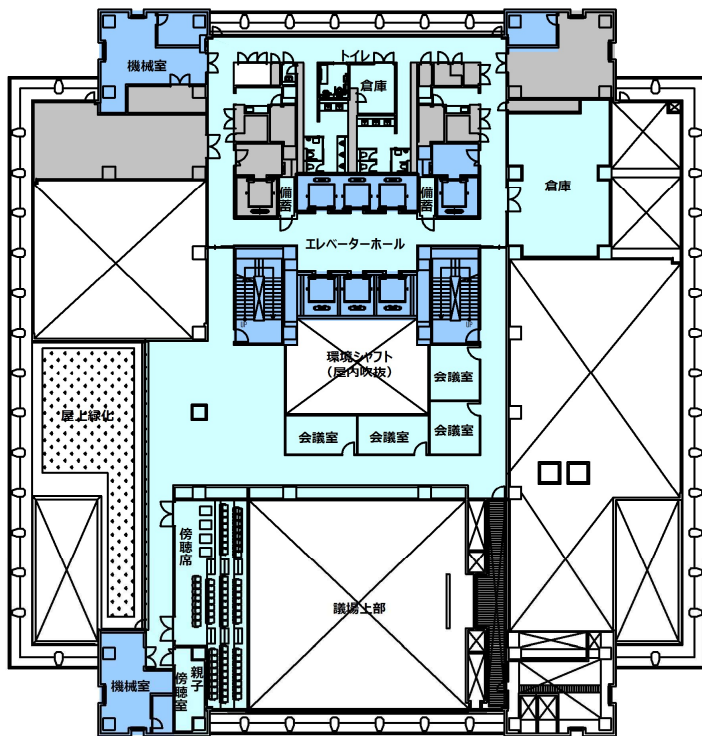


- ① 議場、議員面談室及び議会図書室を配置します。
- ② 非常用発電設備を含む、主要な設備機器類を格納する機械室を設置します。

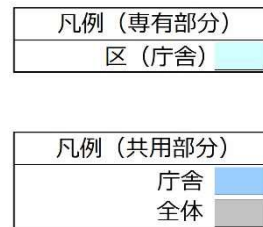
凡例（専有部分）
区（庁舎）

凡例（共用部分）
庁舎
全体

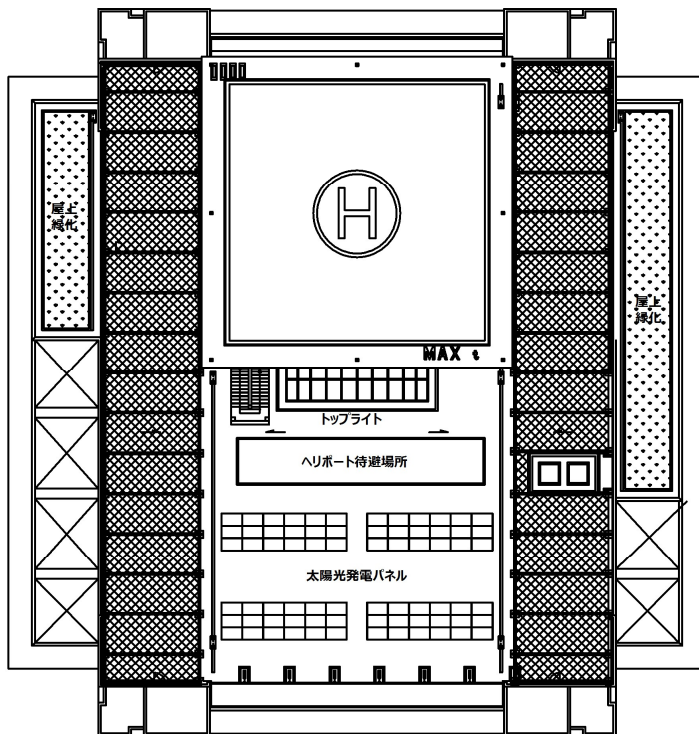
(13) 13階ゾーニング (区議会ゾーン)



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。



(14) 屋上計画

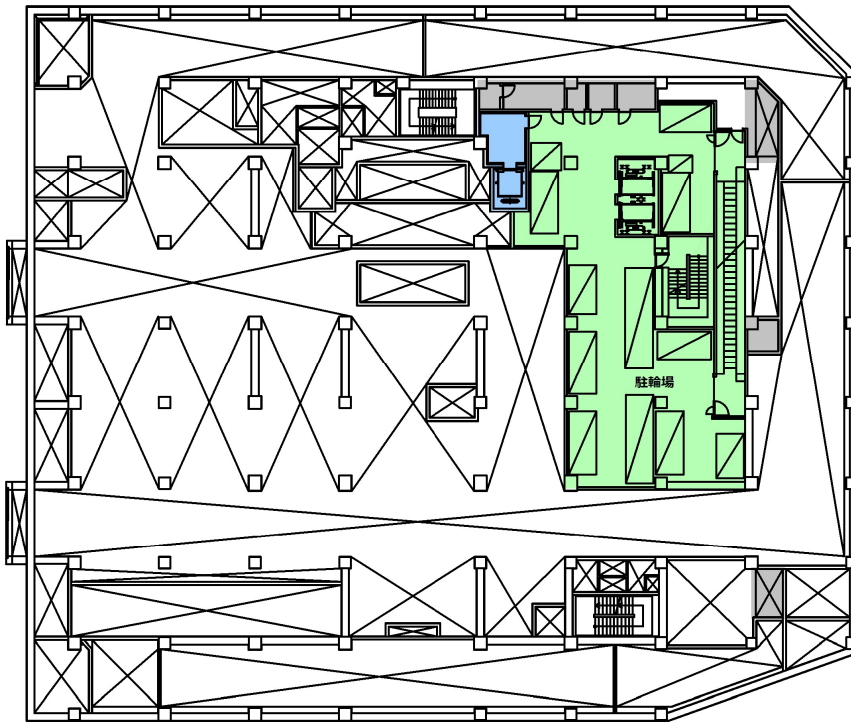


ヘリポートや太陽光発電パネルを設置します。

(15) 地下階平面計画

駐車場・バイク置場・駐輪場を配置します。

① 地下1階



駐輪場
336台

凡例 (共用部分)	
庁舎	■
全体	■
駐輪場 (全体)	■

② 地下2階



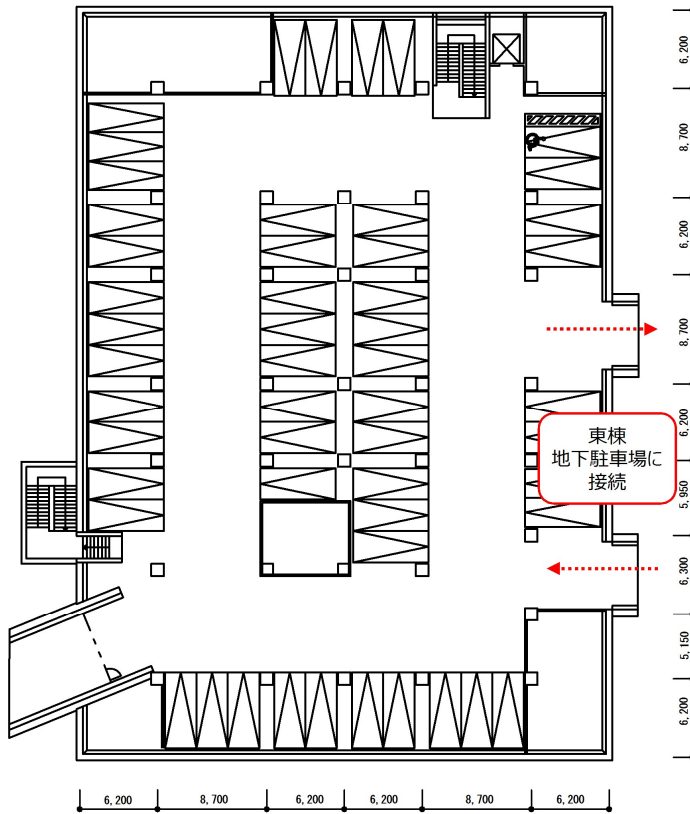
交通広場地下駐車場と接続します。

駐車場	駐輪場
29台	223台

凡例 (専有部分)	
区 (駐車場)	■

凡例 (共用部分)	
庁舎	■
商業・公益	■
全体	■
駐輪場 (全体)	■

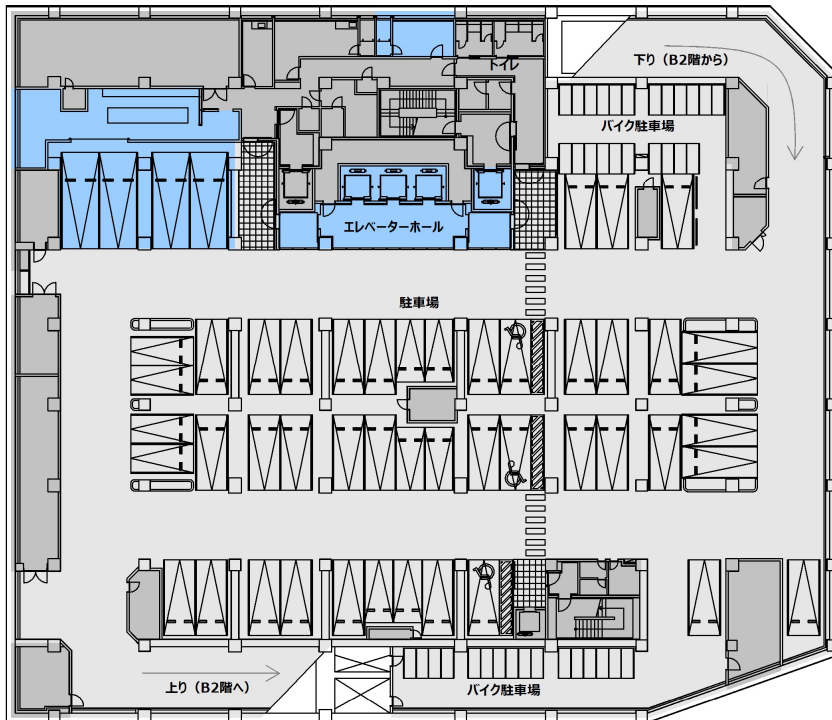
【参考】交通広場地下駐車場（地下1階）



自動車が入り出す際は、東棟地下駐車場の出入口を利用します。

駐車場
52台

③ 地下3階



駐車場	
自動車	バイク
50台	38台

凡例（専有部分）	
区（駐車場）	

凡例（共用部分）	
庁舎	
全体	

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。次表は、再開発組合による事業全体（西棟、東棟及び交通広場）の資金計画の概要です。

■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 約 118 億円は 公共施設管理者負担金 （*2）
土地整備費	約 14.9 億円		
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。

■資金計画の各項目の内容

項目	内容
調査設計 計画費	事業計画作成費、測量・現況調査費、再開発ビルの基本設計及び実施設計費、道路や広場などの公共施設設計費、資産の評価に係る費用、権利変換計画作成費、土地や建物に係る登記費用など
土地整備費	建物の除却費、土地の整地費など
工事費	再開発ビルの工事費、道路や広場など公共施設の工事費、仮設店舗工事費など
補償費	地区外転出者に対する土地・建物の補償費、移転に必要な各種補償費など
事務費・ 金利・予備費	借入金（保留床処分による資金回収まで）の利子など
国からの 補助金等	区の代わりに再開発組合が行う道路や広場の整備費、再開発で整備する建物の設計費や廊下、エレベーターなどの共用部分の工事費などへの給付
保留床 処分金	権利変換した権利者が取得する床（権利床）以外の再開発ビルの床を事業に参画している不動産事業者などに売却して得られる資金

2 新総合庁舎整備事業の資金計画

新庁舎は、施行区域内にある区所有の土地及び建物を権利変換により権利床として取得するとともに、さらに必要な床は東棟の保留床を購入することで整備します。

ここでは、権利変換により取得する権利床、保留床の購入等に係る整備費用及び供用開始後の維持管理費用等について、それぞれお示しします。

(1) 権利変換により取得する権利床

区は、施行区域内の葛飾区土地開発公社^{※P59} 所有地について買戻しを行っており（令和4年6月、金額 735,861,083 円）、この買戻した土地を含めて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。

この権利変換により、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 m²（*2）、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^{※P60}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 m²（*3）、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	金額
土地	3,486.51 m ²	18.2 億円	新庁舎 （*2）	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 （*3）	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

*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 2,276.68 m²は、東棟の一部 2,247.33 m²（専有部分 1,462.10 m²と共用部分 785.23 m²の計）と、西棟の一部 29.35 m²（専有部分 26.03 m²と共用部分 3.32 m²の計）の合計をお示ししています。

*3 バンケットホールの整備は新総合庁舎整備事業とは別事業となります。面積 2,093.33 m²は、専有部分 1,066.61 m²と共用部分 1,026.72 m²の合計をお示ししています。

(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^{※P58}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^{※P58}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㎡）の購入費（*1）	242.7億円
	東棟公共駐車場床（6,647.23㎡）の購入費（*2）	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（*3）	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（*3）	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

*1 庁舎床 27,322.50㎡は、専有部分 17,775.86㎡と共用部分 9,546.64㎡の合計をお示ししています。

*2 東棟公共駐車場床 6,647.23㎡は、専有部分 5,417.66㎡と共用部分 1,229.57㎡の合計をお示ししています。

*3 備品購入費・運搬経費

- 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。
- 令和5年度以降、新たな備品の購入、現在の総合庁舎の備品の再使用・他の公共施設への転用、保存文書のスリム化などを検討します。

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。
- 基本構想では、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

■総合庁舎整備基金の積立状況（令和3年度決算額）

単位：円

年度	元金積立	利子積立	総積立額
平成 19	100,000,000	0	100,000,000
平成 20	100,000,000	830,717	100,830,717
平成 21	100,000,000	1,945,009	101,945,009
平成 22	1,500,000,000	2,514,820	1,502,514,820
平成 23	1,500,000,000	5,232,605	1,505,232,605
平成 24	1,500,000,000	13,669,922	1,513,669,922
平成 25	1,500,000,000	22,628,989	1,522,628,989
平成 26	1,500,000,000	25,394,860	1,525,394,860
平成 27	1,500,000,000	28,380,998	1,528,380,998
平成 28	1,500,000,000	28,220,706	1,528,220,706
平成 29	1,500,000,000	24,691,780	1,524,691,780
平成 30	1,500,000,000	26,947,673	1,526,947,673
令和元	1,500,000,000	23,369,880	1,523,369,880
令和2	0	20,493,408	20,493,408
令和3	3,000,000,000	19,713,995	3,019,713,995
総計	18,300,000,000	244,035,362	18,544,035,362

（3）維持管理費用等

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）を行いますが、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^{※P57}が維持管理を行います。

① 維持管理費

区の専有部分は、区が維持管理に係る費用を負担します。一方、共用部分の維持管理に係る費用（清掃費、設備の保守点検費、光熱水費など）は、区分所有者の専有面積に応じて按分され、その額を区分所有者が毎月管理組合へ納入します。

② 修繕積立金

区の専有部分は、区が必要となる時期に費用を負担し、修繕を行います。一方、共用部分は、管理組合が修繕を行うこととなります。一般的に屋根・屋上の防水、外壁塗装などが共用部分として修繕工事の対象となり、管理組合が策定する30年程度の期間を対象とした長期修繕計画を基に、修繕が実施されます。この計画を基に区分所有者が修繕費を負担することとなりますが、一時的な多額の負担を軽減するため、あらかじめ修繕に必要な額が区分所有者の専有部分の面積に応じて按分され、その額を区分所有者が毎月管理組合へ納入します。これを管理組合が修繕積立金^{※P59}として積み立てていきます。

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^{※P59}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 同規模程度他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現状と今後の方針

1 現状

(1) 新館

鉄骨鉄筋コンクリート造、地上7階・地下1階・塔屋2階建て、延べ面積約10,400㎡です。

昭和53(1978)年の竣工から築44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、防災性能が不足しています。

なお、区が約97%、東京都が約3%の共有物となっています。

■新館



(2) 本館・議会棟

本館は、鉄筋コンクリート造、地上4階・地下1階・塔屋1階建て、延べ面積約9,600㎡です。一方議会棟は、鉄筋コンクリート造、地上3階建て、延べ面積約1,400㎡です。

昭和37(1962)年の竣工から築60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※P60化がされていないなどの課題があります。

なお、本館は、区が約72%、東京都が約28%の共有物となっています。

■本館



■議会館



(3) 現庁舎敷地

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㎡で、区が約70%、東京都が約30%の共有物となっています。

2 今後の方針

(1) 新館

① 整備方針

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。

また、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・機能や、現庁舎新館での業務遂行が効果的・効率的な部署・機能を配置します。

今後、東棟に配置する部署・機能の整理と併せて、現庁舎新館の部署・機能についても整理します。

② 配置する機能

日常的な業務の効率化などを図るため、現在分散して配置されている道路、公園等を所管する出先機関を集約するほか、会議室等を配置します。

また、場所にとらわれない業務、現庁舎新館で行う方が効果的・効率的な業務等（郵送、集計、点検作業等）に係る機能を配置します。

③ 階層ごとの配置計画

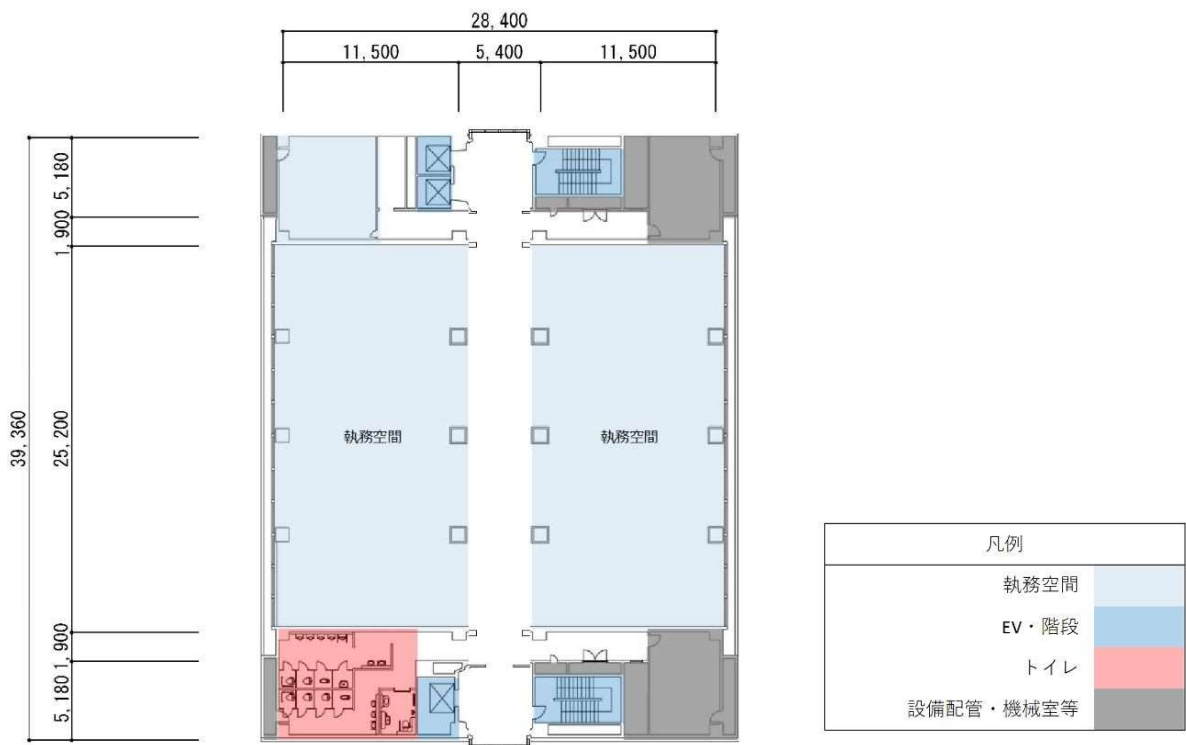
- ・ 執務室フロアは、現総合庁舎外に配置されている施設維持課、道路補修課、公園課、統計調査の執務室等を配置する計画とします。
 - ・ 会議室・作業スペースフロアは、会議室や長期間継続して行う作業（郵送、集計、点検等）を実施できるスペースとして計画します。
- * 今後、具体的な検討をしていきます。

■新館断面イメージ図

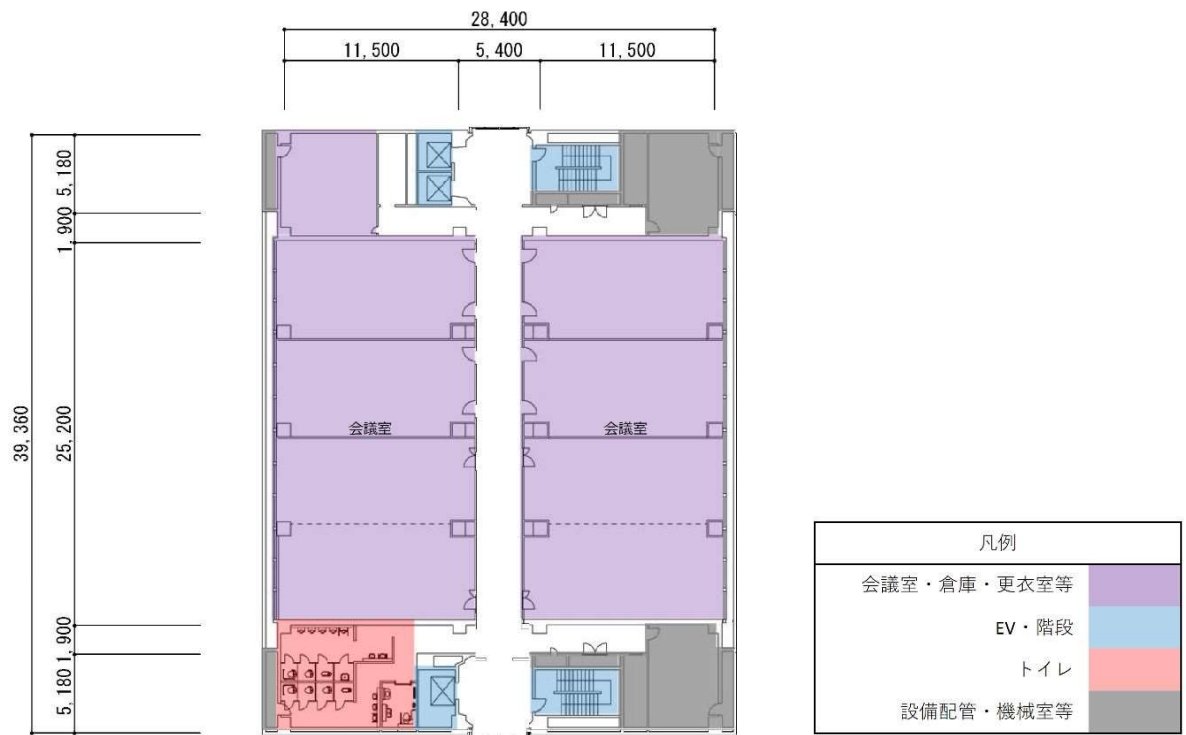


④ 基本となるゾーニング計画

【執務室として活用するフロア】



【会議室・作業スペースとして活用するフロア】



⑤ 整備費用

【整備費用の概算】 (令和3年12月時点)

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)

(2) 本館・議会棟

① 整備方針

前述した現状を踏まえ、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、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。

② 整備費用

【整備費用の概算】 (令和3年12月時点)

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

(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。

* 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

【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	
現庁舎新館	改修費	22.1～45.2	令和 40(2058) 年度頃まで活用
本館・ 議会棟	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		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>【主な検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 新総合庁舎の建物計画に合わせた具体的検討 <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も、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

「葛飾区新総合庁舎の整備概要書」に記載している内容をもとに、新庁舎整備を通して達成を目指すゴールのイメージをお示しします。今後の検討に合わせて、適宜更新してまいります。

<p>1 貧困をなくそう</p> 	<p>○福祉に関する総合窓口の設置【P33】</p>	<p>2 飢餓をゼロに</p> 	<p>○災害時の食糧、飲料水の備蓄スペースの配置【P23, 28】</p>
<p>3 すべての人に健康と福祉を</p> 	<p>○福祉に関する総合窓口 に保健所窓口の一部機能を設置【P33】</p>	<p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p> 	<p>○窓口、トイレ、授乳室等の整備【P31, 33】</p>
<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 	<p>○節水器具設置、雨水・井水利用【P19, 24】</p>	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<p>○ZEB Ready、CASBEE「Sランク」の認証取得を目指す。【P20, 21】</p>
<p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<p>○職員の業務改善、働き方の検討【P27, 51】</p>	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 	<p>○計画供用期間の級を「長期」（おおよそ100年）とした建物【P18】</p>
<p>10 人や国の不平等をなくそう</p> 	<p>○ユニバーサルデザインへの配慮【P26】</p>	<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>○大規模災害時にも継続的に使用できる庁舎【P18, 23, 24, 25】</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p>○建物の構造体（スケルトン）と内装・設備（インフィル）を分離した工法【P19】</p>	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<p>○防災機能の強化（浸水対策等）、地球温暖化対策のモデルとなる庁舎【P20, 23, 24, 25】</p>
<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<p>○建物上の緑化【P38】</p>	<p>16 平和と公正をすべての人に</p> 	<p>○窓口等の区民サービス検討の深化【P27, 51】</p>
<p>17 パートナリシップで目標を達成しよう</p> 	<p>○都税事務所（協議中）、かつしかFMの設置【P8, 25, 31, 34】</p>		

【資料編】

資料1 総合庁舎のあゆみ

1 葛飾区誕生時から戦災後の庁舎

昭和7（1932）年10月東京市制時代の到来により、明治22（1889）年の町村制施行以来40年間続いた葛飾区域の町村制は、東京市制下の区として編入されました。

庁舎は戦災を経て、以下のとおり変遷しています。

年時	事項
昭和7年10月	東京市葛飾区誕生 本田町役場跡の建物を仮庁舎とする。
昭和11年2月	庁舎着工
昭和12年1月	庁舎竣工（現シンフォニーヒルズ位置） 木造2階建・一部RC造・敷地面積約1,200坪・建坪1,088坪
昭和20年2月	戦災で消失。本田小校舎並びに雨天体操場を改造し、仮庁舎とする。
昭和22年2月	旧庁舎跡地に着工
昭和23年3月	新築庁舎竣工（現シンフォニーヒルズ位置） 木造2階建瓦葺、一部RC造・敷地面積1,350坪・延べ面積815.5坪

2 現在の総合庁舎建設の経緯

年時	事項
昭和36年2月	本館、議会棟起工式
昭和37年5月	竣工（敷地面積18,370㎡、延べ面積13,291㎡） 建設費6億7,356万円
昭和40年度	庁舎増築積立基金制度の設立
昭和41年5月	第一厚生棟竣工（978.35㎡）
昭和51年6月	新館着工
昭和53年4月	竣工（当初計画10階建を7階建に計画変更） 地上7階地下1階（延べ面積10,398㎡） 総工費23億6,650万円 ※併せて総合庁舎本館の正面玄関外階段の設置等の改修を行った。

資料 2 現在の総合庁舎に配置されている区役所の部署・機能

No.	部	課	No.	部	課	
1	政策経営部	政策企画課	28	健康部	地域保健課	
2		財政課	29	子育て支援部	育成課	
3		情報システム課	30		子育て支援課	
4	総務部	総務課	31		保育課	
5		秘書課	32		子ども応援課	
6		広報課	33	都市整備部	調整課	
7		すぐやる課	34		交通政策課	
8		人事課	35		都市計画課	
9		契約管財課	36		住環境整備課	
10		収納対策課	37		建築課	
11		税務課	38		道路管理課	
12		施設部	施設管理課		39	道路建設課
13			営繕課		40	会計管理室
14			施設維持課	41	教育委員会事務局	教育総務課
15	地域振興部	地域振興課	42	学務課		
16		戸籍住民課	43	指導室		
17		危機管理課	44	地域教育課		
18		地域防災課	45	放課後支援課		
19		生活安全課	46	生涯学習課		
20	環境部	環境課	47	監査事務局		
21		リサイクル清掃課	48	選挙管理委員会事務局		
22	福祉部	福祉管理課	49	区議会事務局		
23		高齢者支援課				
24		障害福祉課				
25		国保年金課				
26		介護保険課				
27		西生活課				

(令和4年4月1日現在)

【用語集】

用語	説明
アルファベット	
BEMS	Building and Energy Management System の略。ビルの照明や空調設備等のエネルギー消費の効率化を図るシステムのことで、建物内に配した各種センサーにより温度や湿度等を感じし、室内環境に合わせて機器や設備の運転を最適に制御・管理するもの
BCP	Business Continuity Plan（業務継続計画）の略。災害時に行政自らも被災し、人、物、情報等利用できる資源に制約がある状況下において、優先的に実施すべき業務を特定するとともに、業務の執行体制や対応手順、継続に必要な資源の確保等をあらかじめ定め、地震等による大規模災害発生時であっても、適切な業務執行を行うことを目的とした計画のこと。
ICT	Information and Communication Technology の略。情報処理や情報通信に関連する分野における技術・産業・設備・サービス等の総称
IC カード	IC（Integrated Circuit＝集積回路）チップが埋め込まれたカードのこと。高機能の IC チップを埋め込み、そこに膨大な情報を記憶させることができる。また、変造や解析が難しいのでセキュリティ機能に優れている。
Low-E 複層ガラス	複層ガラスの内側に熱の伝わりを抑える Low-E 膜をコーティングして性能を向上したガラス。高い断熱性能と日射遮蔽性能を有する。
VAV	Variable Air Volume system の略。可変定風量装置と訳され、室温に応じて送風量を変化させる機能
ア行	
一次エネルギー	自然界に存在しているエネルギー源のことで、石油、石炭、天然ガスなどの枯渇性のものと、太陽光、太陽熱など再生可能なものに分類される。再生可能エネルギーは建物内で得ることもできる。
インフィル	「スケルトン・インフィル」を参照

温室効果ガス	大気中に含まれる二酸化炭素やメタンなどのガスの総称。これらは太陽から放出される熱を地球に閉じ込めて、地表を温める働きがある。温室効果ガスが無い場合、地球の表面温度は氷点下 19℃になるとされており、温室効果により現在の世界の平均気温はおよそ 14℃となっている。大気中の温室効果ガスが増えると温室効果が強まり、地球の表面の気温が高くなる。
か行	
仮想境界	一般には、敷地の境界線とするが、公園などと一体的に開発されている建物の場合、当該公園を含めた境界線、広い敷地の中の一角の建物の場合、その一角のみを境界線とすることがあるため、仮想境界という。
環境シャフト	シャフトとは、設備配管やエレベーターのため建物のたて方向に貫通するスペースをいう。東棟の屋内吹抜けを環境シャフトと呼び、風の通り道であると同時に、自然光を内部まで取り込む役割を果たすことで、消費エネルギーを削減することができる。
官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	地震及び津波による災害時に官庁施設として必要な機能の確保を図るために、国土交通省が、地震災害、津波災害及びそれらの二次災害に対する安全性に関する基本的事項や、保全に係る事項を定めたもの
管理組合	建物の区分所有等に関する法律による、建物の区分所有者全員で構成される団体。共用部分の清掃・設備点検などの維持管理や修繕積立金の管理などを行う。運営は組合員の中から選出した代表者によって構成される「理事会」が中心となって行う。
居住域空調	人が活動する床面近くを空調する大空間に適した空調方式をいう。
計画供用期間	建築物の設計時に設定する当該建築物が予定している供用期間（多くの人のために使用する期間）をいう。一般に「耐用年数」ともいう。
高効率熱搬送システム	空調用ポンプに、高効率なモーターを使用し、また、変流量制御により、一定流量で運転するのではなく、負荷に応じて流量を減らし、搬送動力の削減を図るシステム

剛性	物体の変形のしにくさを表す値のこと。剛性が高い建物は、地震などの力に対して変形しにくいということとなる。
構造耐震指標	地震力に対する建物の強度、靱性（じんせい：変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出する値（Is 値ともいう。）のこと。建物が存続する間に一度遭遇するかもしれない、極めて稀にしか発生しない大規模の地震に対して Is 値が 0.6 以上あれば、その建物は「倒壊、又は崩壊する危険性が低い」とされている。
さ行	
再開発準備組合	市街地再開発組合の前段階の組織で、法令に定めのない、名称や構成人員も自由な任意の団体。再開発事業の実施に向けて、都市計画決定や組合設立への具体的な検討を行う。
最適外気量制御システム	外気を室内設定温度程度の状態まで調節して、冷暖房や加湿などの処理を行う「外調機」について、排気時に捨ててしまう室内の熱を回収して、給気してきた空気に戻すことで、換気による温度変化を抑える「全熱交換器」の機能と、CO2 濃度に応じ換気風量を自動制御する機能とをあわせもつシステム
サイン	駅構内で乗り場を示す表示、施設の館内案内図、店舗の看板、トイレを表す記号など、人々の行動のよりどころとなる情報を具体的なかたちで表したものをいう。
市街地再開発組合	都市再開発法による、市街地再開発事業を施行することができる法人。施行区域内の宅地について所有権又は借地権を持つ人は全て組合員となる。
市街地再開発事業	市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法及び都市再開発法に基づき行われる建築物及び建築敷地の整備や公共施設の整備に関する事業と、これに伴う事業をいう。
施設建築物	都市再開発法で定義される、市街地再開発事業によって建築される建築物をいう。
施設建築敷地	都市再開発法で定義される、市街地再開発事業によって造成される建築敷地をいう。
実施設計	発注条件及び基本設計段階でとりまとめられた基本設計図書を基に細部にわたり実施設計図書を作成する（「詳細設計」ともいう）。作成した実施設計図書に基づき概算工事費を算出する。実施設計の成果が積算数量の根拠となり、工事の発注図書となる。

修繕積立金	共用部分の外壁や屋根、エレベーター等の建物の部分、敷地などについて、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕、不測の事故等により必要となる修繕などに要する資金をまかなうための積立金のこと。各区分所有者が納入し、管理組合が積み立てる。
スケルトン・インフィル	スケルトンは、建物の骨組みともいえる柱、梁、床等の構造体を指し、インフィルは、内部の内装、設備部分を指す。耐久性の高いスケルトンと、経年劣化等に応じて柔軟に変更ができるインフィルを明確に区分けして、耐久性と可変性の高い建築物を整備する工法のこと。
ゾーニング	空間を機能や用途別に分けて、それぞれに必要な広さや位置をゾーンとしてとらえ、相互の関係をみながら空間全体の中での位置関係を決めていくこと。
創エネ	「創エネルギー」の略で、自らが意識的にエネルギーを創り出そうという考え方。オフィスビルなどの場合、屋上に太陽光発電の設備を設置し、電気を創る方法が一般的である。このほかに、太陽熱や地中熱などの建物周辺の再生可能エネルギーを冷房や暖房、あるいは給湯などの熱源として利用する方法もある。
た行	
中央管理室	非常用エレベーター、排煙設備、機械換気設備・空気調和設備の制御と監視を行う建築基準法上の室。一定の規模を超える建築物において設置義務がある。
中温冷水供給高効率熱源システム	熱源の高効率運転を行うため、通常の冷水温度（例えば7℃）に比べて温度の高い中温冷水（例えば13℃）を使用したシステム
土地開発公社	道路、公園などの都市基盤の整備や公共施設の整備のための公共用地及び公用地を先行取得、管理及び処分などを行うために、「公有地の拡大推進に関する法律」に基づいて地方公共団体が出資し設立することができる法人
な行	
内水氾濫	市街地での大雨により、下水の処理能力を超え、マンホールや排水溝等から水が溢れる現象。
熱源機	空調装置の一部。空気を加熱、冷却するために必要な温風炉・温水・蒸気をつくるボイラー・冷凍機などをいう。家庭用エアコンの室外機に相当する。

は行	
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図をいう。
バリアフリー	障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去するという意味で、もともと住宅建築用語で登場し、段差等の物理的障壁の除去をいうことが多いが、より広く障害者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障壁の除去という意味でも用いられる。
バンケットホール	宴会、祝宴、晩餐会、大規模な会議を行う広間をいう。
非常用エレベーター	火災時に消防隊が建築物の内部から救出・消火活動を行うために設置されるもので、予備電源の設置を義務付けられており、停電時でも作動が可能である。また、救出・消火活動の基地となり、初期避難者の滞留場所ともなる特別な乗降ロビーも備えている。
プレミアムモーター	モーターの効率の高低により、IE1（標準効率）、IE2（高効率）、IE3（プレミアム効率）に分けられている。なお IE は、International Energy-efficiency Class の略。 モーターによる消費電力量は、世界の消費電力量全体の 40～50%を占めるとされており、それらが IE3 に置き換えられると、極めて大きな省エネ効果が期待できるとされている。
防災センター	消防用設備等（消火設備、警報設備等）の監視と操作を行う消防法上の室。設置場所は、中央管理室、守衛室その他これらに類する場所（常時人がいる場所に限る。）でも良い。
ま行	
免震構造	建物と基礎との間に積層ゴムをはじめとする「絶縁」部材を設置し、建物を地盤と切り離すことで、地震による揺れを直接建物に伝えないようにする構造のこと。
や行	
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方
ら行	
ラーメン構造	ラーメンはドイツ語（Rahmen）で枠・額縁の意味。建築物の構造形式の一つで、柱と梁だけで地震や風等の外力に抵抗する構造を「純ラーメン構造」という。外力に抵抗する壁（耐震壁）が附属するものを「耐震壁付きラーメン構造」という。

ライフサイクルコスト	建物などがつくられてから、その役割を終えるまでにかかる総費用のこと。生涯費用とも呼ばれる。建物の場合、企画・設計から建設、運用を経て、維持管理や修繕を行い、最後に解体されるまでに必要となる全ての費用を合計したもの
ルーバー	ドアや窓に細長い羽根板を、ブラインドのように隙間を空けて平行に並べたもの。羽根板の取り付け方向は縦横どちらもあり、その角度によって風・雨・光・ほこり・視線などを遮断し、通気もできる。
わ行	
ワンストップ	一か所で様々な用事が足りる、何でも揃うという意味。行政においては、一連の手続きを1回の手続きで、あるいは一か所の窓口で完了させることを指す。



葛飾区新総合庁舎の整備概要書

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/>

目の不自由な方など向けに音声版(デージー版)CDを用意します(令和4年11月予定)。
詳しくは、総務課へお問い合わせください。

*この冊子は、印刷用の紙へリサイクルできます。