

## 本庁舎の改築等に向けた検討状況について

本庁舎の改築等について、「杉並区役所本庁舎改築等課題検討報告書(令和6年(2024年)10月)」(以下「課題検討報告書」という。)を踏まえた今後の検討に向けて、専門的見地に立った調査・分析等を目的として「杉並区本庁舎改築等調査検討業務」を委託し、検討を進めているところです。本調査検討業務における検討項目と検討状況について報告します。

### 1 調査検討業務における検討項目

検討項目	検討項目の詳細
(1)新庁舎整備における基本的な考え方の整理	○現本庁舎の課題の分析 ○再整備において求められる機能の検討 ○新庁舎に必要な規模の検討
(2)現地改築等する場合の課題整理及びケーススタディの比較評価	○現地改築等する場合の前提条件及び課題の整理 ○建築可能規模、概算工期、概算事業費等の検討 ○ケーススタディの比較評価
(3)仮設庁舎及び新庁舎整備候補地の整理	○現地改築等する場合の仮設庁舎整備候補地の整理 ○移転改築する場合の新庁舎整備候補地の整理
(4)新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討	○改築等工事に伴う中棟・西棟の活用方法の検討
(5)その他の整備手法の検討	○阿佐ヶ谷中学校敷地を含めた現地改築等の整備手法の検討
(6)整備スケジュールの検討	○現地改築等のスケジュールの検討 ○移転改築及び一部移転改築のスケジュールの検討
(7)事業手法の整理・検討	○事業手法の整理 ○各整備手法における事業手法の検討
(8)既存庁舎のZEB化の検討	○中棟及び西棟を改修する場合のZEB化の検討

### 2 検討状況

以下の項目について検討状況を報告する。

- (1) 新庁舎整備における基本的な考え方の整理  
別紙1のとおり
- (2) 現地改築等する場合の課題整理及びケーススタディの比較評価  
別紙2のとおり

### 3 今後の主なスケジュール(予定)

- 令和8年 3月 委託業務完了  
6月 委託業務の結果について総務財政委員会に報告

## 新庁舎整備における基本的な考え方の整理

### 1 現本庁舎の課題の分析

#### (1) 課題の分析方法

課題検討報告書では、職員の視点から現本庁舎が抱える課題の整理を行った。本調査検討業務では、客観的かつ網羅的な視点から現本庁舎の課題を抽出するため、評価の指標として「官庁施設の基本的性能基準」（令和6年改訂版・国土交通省）を準用し検討を行っている。

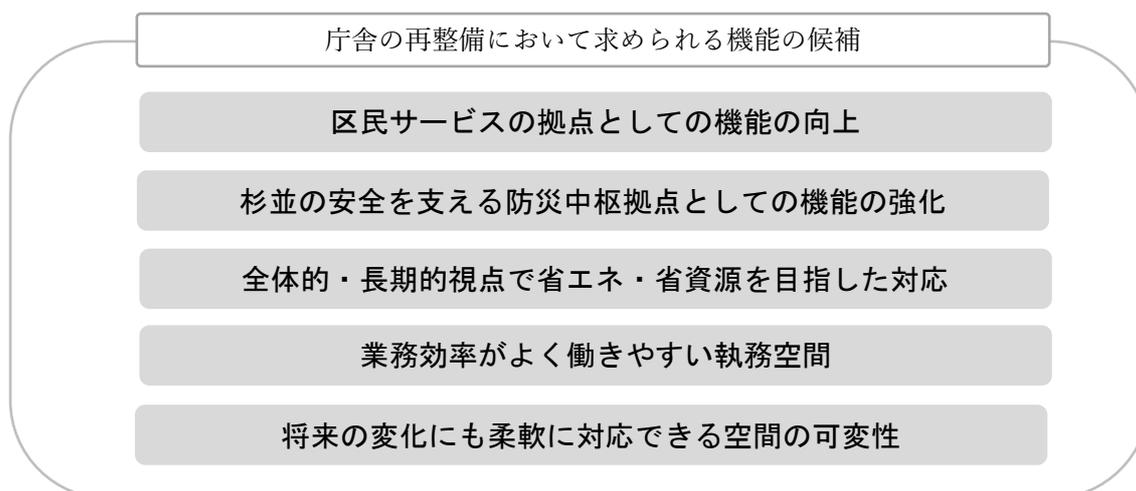
#### (2) 評価指標を用いた課題の抽出結果

課題検討報告書及び評価指標を用いて抽出した主な課題をまとめたうえで、課題への対応策のポイントを整理した。

評価指標の項目	主な課題の抽出結果	対応策のポイント
〔社会性〕 ・地域活性化など	○区民交流スペースの活用が不十分 ○緑化計画や都市計画道路への対応	・魅力あるエリアづくり
〔環境保全性〕 ・環境負荷低減など	○設備老朽化による消費エネルギー量の増大	・施設の長寿命化 ・省エネ、省資源化
〔安全性〕 ・防災性 ・防犯性など	○現在の東棟は災害応急対策活動で特に重要な施設に求められる耐震性能（Is 値=0.9 相当）を満たしていない（現在の Is 値=0.6 相当）。 ○来庁者動線と執務エリアの分離が不十分	・災害対策の強化 ・安全、安心の向上 ・セキュリティの向上
〔機能性〕 ・利便性 ・室内環境性 ・情報化対応など	○動線が複雑で来庁者が迷いやすい ○窓口の不便さ、待合スペースの不足 ○車いすが通れない段差があるなどバリアフリー対応が不十分 ○執務室狭あい化、会議室不足 ○職員のリフレッシュスペース不足	・施設の利便性向上 ・業務効率の改善 ・情報インフラへの対応
〔経済性〕 ・耐久性 ・フレキシビリティなど	○余剰スペースがなく柔軟性に乏しいため、執務室の確保やレイアウト変更が困難	・耐久性 ・フレキシビリティ ・保全性、更新性の向上

### 2 再整備において求められる機能の検討

課題への対応策のポイントを踏まえ、近年の他自治体での庁舎整備の事例分析を通じて、今後、庁舎の再整備において求められる機能の候補について検討を行った。



### 3 新庁舎に必要な規模の検討

課題検討報告書では、庁内検討により新庁舎に必要な想定規模の算定を行っていた。本検討調査業務では、他自治体事例のさらなる研究を踏まえ、庁舎面積の増加率を参考に庁舎面積の算定を行うとともに、本庁舎に勤務する想定職員数の見直しを行い、必要な規模の検討に取り組んでいる。

#### (1) 想定職員数

新庁舎の想定職員数は、令和7年4月1日時点での職員数を基に 2,000人 とした。

#### (2) 庁舎面積（駐車場を除く）

庁舎面積は、想定職員数及び先進区の庁舎規模を調査研究し、3つの算定方法で検討した。

算定方法		想定面積	一人当たり 庁舎面積(m <sup>2</sup> /人)
①	旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定	約 46,000 m <sup>2</sup>	約 23.0 m <sup>2</sup> /人
②	他自治体の新庁舎整備事例に基づく面積算定 (一人当たり平均庁舎面積 = 21.7 m <sup>2</sup> とした場合)	約 43,000 m <sup>2</sup>	約 21.5 m <sup>2</sup> /人
③	他自治体の新庁舎整備事例に基づく面積増加率算定 (旧庁舎から新庁舎への平均面積増加率=1.55倍とした場合)	約 50,000 m <sup>2</sup>	約 25.0 m <sup>2</sup> /人

※現在の本庁舎〔庁舎面積=32,518 m<sup>2</sup>、一人当たり庁舎面積=15.5 m<sup>2</sup>/人〕

○上記3つの算定方法より、庁舎面積は 約 43,000 m<sup>2</sup> ~ 約 50,000 m<sup>2</sup> と想定した。

#### (3) 駐車場面積（駐車場、駐輪場）

関係法令で定める附置義務台数及び既存の駐車場面積を確保するとして検討した結果、駐車場面積は 約 6,000 m<sup>2</sup> と想定した。

### 4 新庁舎に必要な規模のまとめ

新庁舎に必要な規模の検討結果より、庁舎面積と駐車場面積を合わせた規模は下記のとおり検討している。

#### ○新庁舎に必要な規模の想定

想定規模：約 49,000 m<sup>2</sup> ~ 約 56,000 m<sup>2</sup>（駐車場・駐輪場含む）

課題検討報告書での想定規模と比較して、想定職員数の増加や新たな視点での検討により、想定規模が大きくなることが想定される。一方で、新庁舎に必要な規模については、人口動態の変化や今後のDX化の進展、行政の効率化、職員の働き方改革等を捉えた適正規模の検討が必要である。また、庁舎の規模は事業に係る費用、ひいては区の財政にも影響することから、検討の経過に応じて適宜見直しが図られることが望ましいと考える。

## 現地改築等する場合の課題整理及びケーススタディの比較評価

課題検討報告書では、現本庁舎の敷地を活用して改築等する場合にどのような計画が想定されるのか、ケーススタディを行った。本調査検討業務では、課題検討報告書で示した2つのケースについて、建築可能な規模に加え、概算工期、概算事業費等の検討に取り組んでいる。

### 1 現地改築等する場合の検討手順

#### 検討1：現地改築等する場合の前提条件及び課題の整理

○現庁舎及び敷地に係る制限や周辺環境、留意事項等を整理



#### 検討2：建築可能な規模の検討

○ケース毎に、建築可能な庁舎規模（全体面積）や階数等を検討



#### 検討3：概略工事ステップ、概算工期、概算費用等の検討（検討中）



#### 検討4：ケーススタディの比較評価（検討中）

### 2 現地改築等する場合の前提条件及び課題の整理

#### (1) 前提条件及び課題の整理

##### 1) 敷地に係る制限等

- 現敷地に係る関係法令等の制限（用途地域、高さ制限、日影規制等）を整理
- 関係法令で定める、周辺道路整備、緑化面積等の整理

##### 2) 敷地周辺環境

- 敷地西側及び南側の広幅員道路を有効活用して検討する
- 徒歩、自転車、車、公共交通機関でのアクセスを想定し検討する

##### 3) 現本庁舎の建設経緯を踏まえた留意事項

- 庁舎と阿佐ヶ谷中学校の敷地を含む、一団地の計画を継続する計画とする
- 現庁舎計画時の経緯を踏まえ、阿佐ヶ谷中学校の校庭に対する日影を考慮した場合と、考慮しなかった場合を検討する。

#### (2) 建築可能な規模の検討における留意点

- 区民サービスの拠点として、機能向上に必要な庁舎の規模や機能を確保すると共に、庁舎が周辺に及ぼす影響に配慮した全体計画とする
- 不整形な敷地形状に合わせ、将来の変化にも対応可能な、可変性のある空間を備えた建物形状（配置計画）とする
- 業務効率がよく、働きやすい執務空間が確保できる平面計画とする
- 魅力あるエリアづくりや災害対策の強化、緑化面積などを考慮した空地を確保する

### 3 建築可能な規模の検討・整理

現地改築等する場合の前提条件や検討する際の留意点等を踏まえ、東棟を改築し中棟・西棟を改修する場合（ケースⅠ）及び全面改築する場合について建築可能な規模を検討した。全面改築する場合については、業務効率がよく働きやすい執務空間が確保できる平面計画とするため、東棟を先行して改築する場合（ケースⅡ）に加えて、東棟・中棟を先行して改築する場合（ケースⅡ'）を検討した。

	改築 + 改修		全面改築			
	ケースⅠ 東棟を改築し 中棟・西棟を改修する場合		ケースⅡ 東棟を先行して改築する場合		ケースⅡ' 東棟・中棟を先行して 改築する場合	
イメージ						
前提条件	日影自主規制 なし	日影自主規制 あり	日影自主規制 なし	日影自主規制 あり	日影自主規制 なし	日影自主規制 あり
庁舎面積	約 50,900 m <sup>2</sup>	約 40,500 m <sup>2</sup>	約 57,800 m <sup>2</sup>	約 37,500 m <sup>2</sup>	ケースⅡと同じ	ケースⅡと同じ
駐車場面積	約 5,100 m <sup>2</sup>	約 5,100 m <sup>2</sup>	約 6,000 m <sup>2</sup>	約 6,000 m <sup>2</sup>		
合計面積	約 56,000 m <sup>2</sup>	約 45,600 m <sup>2</sup>	約 63,800 m <sup>2</sup>	約 43,500 m <sup>2</sup>		

※「日影自主規制なし」とは、阿佐ヶ谷中学校校庭への日影の影響が現庁舎よりも増加する計画です。

※「日影自主規制あり」とは、阿佐ヶ谷中学校校庭への日影の影響を現庁舎と同程度とする計画です。

※ 今回、改築した場合の建物形状を単純化し概略的に検討した結果、「日影自主規制あり」の場合において、ケースⅡの面積がケースⅠよりも小さくなっている。次年度以降、検討の深度化に伴い、詳細な検討を行うことにより、ケースⅠと同程度の面積を確保できる可能性がある。

### 4 建築可能な規模から整理された現地改築の実現可能性等について

#### (1) 想定規模

- 日影の自主規制を考慮しない場合は、想定規模を整備することが可能である。
- 日影の自主規制を考慮する場合は、想定規模の整備が出来ない可能性がある。

#### (2) その他

- 全面改築する場合、かつ、日影の自主規制を考慮しない場合は想定規模以上の庁舎を整備することが可能であり、本庁舎以外の施設も複合化して整備出来る可能性がある。
- 全面改築する場合は、改築する順序によって執務室や窓口空間の計画等に違いが生じる。
- 建築可能な規模の精査には、次年度以降、引き続き詳細な検討が必要である。
- 現地改築する場合は、阿佐ヶ谷中学校地下の既存駐車場を継続利用することが想定規模の確保に有効と考えられる。

### 5 概略の工事ステップ、概算工期、概算事業費等の検討、比較評価について

建築可能な規模の検討結果を踏まえ、各ケースについて概略工事ステップ、概算工期、概算事業費等を検討し、3つのケースを比較評価していく。