

本庁舎改築等検討調査業務委託の結果について

区では、本庁舎の改築等に向けた検討を進めるに当たって、専門的見地に立った調査・分析等を目的に「杉並区本庁舎改築等検討調査業務」を事業者へ委託しました。

この度、事業者より検討調査の結果をまとめた報告書が提出されましたので報告します。

1 委託の概要

件名：杉並区本庁舎改築等検討調査業務委託
期間：令和7年5月から令和8年3月まで
受託者：株式会社 日建設計 東京オフィス
契約額：36,168,000円

2 委託の目的と成果

本委託は、庁舎整備に関する区の考え方を整理する前段階として、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、専門事業者による追加での調査・分析等を目的に実施した。

【追加検討の内容】

- 現在の庁舎の課題及び新庁舎整備における基本的な考え方に関する調査
- 現在地で庁舎を整備する場合の実現可能性
- 多様な整備手法等の調査、検討、分析
- 中棟及び西棟を改修する場合のZEB化の実現可能性

事業者からは、専門的見地から課題検討報告書の内容を精査した上で、この間の社会状況や経済環境の変化等を踏まえた、庁舎整備に関する検討調査の結果が示された。

3 報告書の内容

別紙1（報告書）及び別紙2（概要版）のとおり

4 今後の取り組みについて

これまでの区、および専門事業者による検討結果を踏まえ、今後の庁舎整備に関する区の基本的な考え方等の整理に向けて、引き続き調査検討を進める。検討に当たっては、専任組織を中心に庁内の検討体制を構築し、計画的・長期的な視点で取り組む。

杉並区本庁舎改築等検討調査業務委託

検討・調査報告書

令和8年3月

はじめに	1
本業務の目的とこれまでの検討の経緯、杉並区本庁舎の概要	1
1. 新庁舎整備における基本的な考え方の整理	4
(1) 現在の本庁舎の課題の整理	4
1) 課題整理のための評価軸の設定	4
2) 現在の本庁舎等の課題整理	6
(2) 再整備において求められる機能の検討	12
(3) 再整備における課題の整理と整備手法ごとの評価	19
(4) 新庁舎に必要な規模の検討	21
1) 庁舎の想定面積	21
2) 駐車施設等の想定面積	27
3) 新庁舎に必要な規模のまとめ	29
(5) 新庁舎整備における基本的な考え方の整理のまとめ	30
2. 現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価	31
(1) 現地改築等する場合における前提条件と課題の整理	32
1) 敷地概要の整理	32
2) 敷地周辺道路及び道路斜線制限の整理	34
3) 阿佐ヶ谷中学校に対する日影の自主規制の考え方の整理	35
4) その他関係法令等の整理	35
(2) 各ケーススタディにおける建築可能な規模の検討	37
1) ケースⅠ（東棟改築、中棟及び西棟改修）	38
2) ケースⅡ（全面改築_東棟先行）、ケースⅡ'（全面改築_東棟・中棟先行）	40
(3) 新庁舎の想定規模をふまえた各ケーススタディの概略工事ステップ・概算工期・概算事業費等の検討	44
(4) 各ケーススタディの比較評価	47
(5) 現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価のまとめ	50
3. 仮設庁舎及び新庁舎整備候補地の整理	51
(1) 候補地検討の前提条件	51
1) 都市計画、建築関連法規上の条件	51
2) 仮設庁舎・新庁舎の規模から検討する候補地の条件	51
(2) 仮設庁舎整備候補地の整理	52
(3) 新庁舎整備候補地の整理	53
1) 庁舎に求める立地特性	53
2) 新庁舎整備候補地の比較結果	56

4. 新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討	57
(1) 改築中または一部移転した場合における庁舎内での業務への影響	57
5. その他の整備手法の検討	62
(1) 本庁舎と阿佐ヶ谷中学校を同時改築する場合の検討	62
1) 想定される配置パターンの整理	62
2) 整備シナリオにおける前提条件の整理	63
3) 整備シナリオ及び配置パターンの絞り込み	63
(2) ケース I における既存の中棟・西棟及び中学校校舎の将来の改築計画等に関する検討	65
(3) 既存庁舎等の用地を活用した歳入確保の検討	66
6. 各整備手法における新庁舎整備スケジュールの検討	70
7. 事業手法の整理・検討	72
(1) 事業手法の整理	72
1) 本庁舎に関する事業手法の考え方の整理	72
2) 事業手法の評価視点の整理	73
3) 事業手法の特徴の整理	74
(2) 各整備手法における適切な事業手法の検討	76
(3) 事業手法の整理・検討のまとめ	77
8. 中棟・西棟改修時の ZEB 化の検討	78
(1) 検討の背景	78
1) 二酸化炭素削減に係る社会動向	78
2) ZEBとは	78
(2) ケース I (東棟を改築し、中棟・西棟を改修する場合) における中棟及び西棟の ZEB化可否の検討	82
1) 改修項目のうちZEB化に資する可能性があるもの	82
2) 現在の杉並区本庁舎に採用されているZEB化技術	83
3) 現在の杉並区本庁舎のエネルギー消費に関する傾向の分析	84
4) 中棟・西棟の改修で導入することを想定するZEB化技術	86
(3) まとめ	87
(4) 補足：東京都優良特定地球温暖化対策事業所の認定制度の評価ツールを用いた ZEB-Ready達成の可能性の検討	87
(5) ZEB化に係る改修工事費について	88
9. 杉並区本庁舎改築等検討調査業務を通じたの考察	89

今回の検討調査業務の目的

令和6年度（2024年度）に杉並区庁内でまとめられた「杉並区役所本庁舎改築等課題検討報告書」（以下、課題検討報告書と記します。）においては、本庁舎及び周辺施設の概要等、現在の本庁舎の課題、改築・改修の想定規模等、財源の考え方、改築・改修計画のケーススタディ（一部改築、全面改築）、ケーススタディの比較検討と考察が行われています。

課題検討報告書をふまえ、弊社では本検討調査業務における重要な課題を以下3点と認識しました。

- ・ **これからの杉並区庁舎のあり方：**
本庁舎が抱えるハード面の課題を克服し、社会環境の変化に適応した杉並区庁舎のあり方を検討すること。
- ・ **複雑な条件の整理：**
現在の庁舎に係る複雑な条件の整理（一団地認定や、阿佐ヶ谷中学校校庭に対する日影の自主的な配慮等）について専門的な知見で取り組む必要があること。
- ・ **利便性とコストのバランス：**
庁舎の利便性、防災機能とコストのバランスを考慮し、区民が納得できる整備方針をとりまとめるための基礎情報を整理する必要があること。

上記の課題の認識に基づき、本検討調査業務は、以下の目的をもって取り組みました。

- ① **新たな視点での課題抽出・分析：**
課題検討報告書を参考に、専門的視点から検討を深め精査すること。
- ② **専門的な知見を要する課題への解決策の提供：**
専門的視点から、現在の本庁舎の課題や、改築・改修計画について改めて定性的評価を行うと共に、課題検討報告書での定量的評価の検討を深めること。
- ③ **今後の検討や、庁内外の合意形成の基礎となる情報の整理：**
今後の本庁舎の改築等を検討するために必要となる基礎情報を整理すること。

これまでの検討の経緯

杉並区の本庁舎は、東棟、中棟（議会棟）、西棟の3棟から構成されています。

東棟については当初、昭和38年（1963年）に地下1階、地上5階建ての庁舎として竣工し、昭和45年（1970年）に6階・7階部分が増築されています。その後、平成2年（1990年）に西棟が増築され、平成4年（1992年）の中棟の改築、平成5年（1993年）の東棟の耐震改修及び全面改修を経て、現在の本庁舎の姿となっています。

平成5年（1993年）に耐震改修が行われた東棟については、区立施設マネジメント計画において今後も適切な維持管理を行うことにより良好な状態を確保すれば、少なくとも令和15年（2033年）（築70年程度）までは十分に使用できると判断されています。

一方で、令和15年には中棟・西棟についても築40年を超えるため、東棟の改築の検討に当たっては、中棟・西棟を含めた多面的な検討が必要です。

これらの状況をふまえ、令和6年度（2024年度）に改築等を含めた庁舎のあり方を総合的に検討することを目的に杉並区庁内で本庁舎改築等について検討が行われ、検討結果について課題検討報告書にまとめられました。

杉並区本庁舎の概要

はじめに基礎情報として、現在の本庁舎の概要を以下に示します。

本庁舎概要

敷地概要			
用途地域	商業地域		
指定建ぺい率	80 %		
指定容積率	500 %		
防火地域等	防火地域、新たな防火規制区域		
高さ制限	隣地斜線制限：有、道路斜線制限：有、高度地区による斜線制限：無		
日影規制	無		
建築概要			
敷地面積	13,510.70 m ² ※（阿佐ヶ谷中学校：6,891.51m ² を含む）		
建築面積	4,065.48 m ² ※		
建ぺい率	30.12 %		
延床面積	37,996.54 m ² ※（阿佐ヶ谷中学校：8,764.19 m ² を除く）		
容積率	281.49 %		
棟別建築概要			
	西棟	中棟	東棟
竣工年	H2年(1990年)2月	H4年(1992年)2月	S38年(1963年)7月 S45年(1970年)10月増築 H5年(1993年)3月耐震補強
築年数 (令和8年3月現在)	36年	34年	62年
構造	鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄骨鉄筋コンクリート
階数	地下3階/地上10階	地下3階/地上7階	地下1階/地上7階
延床面積	10,516.07 m ²	9,985.96m ²	11,639.42m ²
耐震基準	新耐震基準	新耐震基準	旧耐震基準
耐震診断	不要	不要	済（耐震補強済）
付属建物	阿佐ヶ谷中学校校庭下駐車場 3,560.49 m ² 校舎下駐車場 2,268.33 m ²		

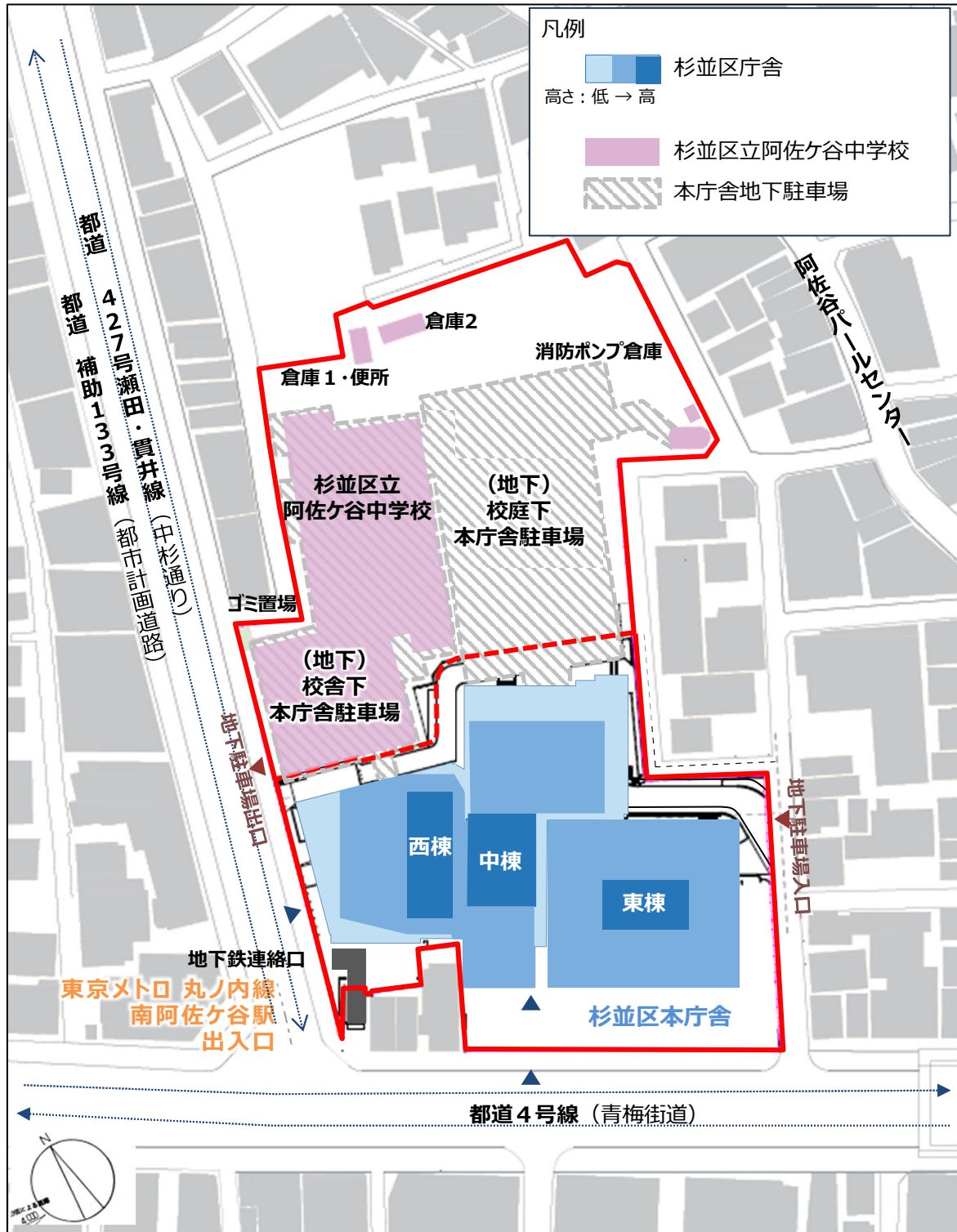
※ 杉並区庁舎増改築工事 竣工図 より



杉並区役所庁舎増改築工事基本設計 外観透視図 南西面 手前から、西棟、中棟、東棟
杉並区役所庁舎増改築工事基本設計書（昭和61年（1986年）12月）より

杉並区本庁舎の概要

本庁舎配置図及び現況敷地概要



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

一団地の認定区域の面積	13,510.70 m ² (阿佐ヶ谷中学校：6,891.51m ² を含む)
杉並区本庁舎の敷地面積	6,619.19m ² (一団地の認定区域内の本庁舎の仮想敷地面積)
一団地の認定区域内の建物の数	全6棟 (庁舎・中学校棟、倉庫1・便所、倉庫2、ゴミ置場、地下鉄連絡口、消防ポンプ倉庫)

表：杉並区庁舎増改築工事 竣工図（1993年3月訂正版）より作成

1. 新庁舎整備における基本的な考え方の整理

1. 新庁舎整備における基本的な考え方の整理

この章では、「課題検討報告書」（令和6年10月）を概観しながら、本庁舎の整備方針検討の前提となる事項について整理します。

「課題検討報告書」では、改築等の本格的な検討の開始に向けて現在の本庁舎の課題を「施設の老朽化」、「老朽化以外の課題」、「現在の本庁舎建設の経緯に伴う留意事項」の視点から整理すると共に、他区の庁舎改築等検討状況の調査研究で得られた知見をふまえて、新庁舎に導入したい機能の検討や、改築・改修計画のケーススタディを行っています。

本調査では、今後の本庁舎の改築等の方針を検討するための基礎情報を整理するために、「課題検討報告書」の課題整理の視点に、さらに網羅的な視点を加えて現在の本庁舎の課題を整理し、課題解決の方向性や再整備において求められる機能、新庁舎に必要な規模について検討・考察します。

（1）現在の本庁舎の課題の整理

1）課題整理のための評価軸の設定

● 官庁施設の基本的性能の項目を準用した現在の本庁舎の現況の分析

本調査では、現在の本庁舎が抱える課題について客観的かつ網羅的な視点から整理し、再整備において求められる機能を検討するために、評価の指標として「官庁施設の基本的性能基準（令和6年度改訂版）」（国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部）（以下、「基本的性能基準」といいます。）に示されている基準を用います。

「基本的性能基準」とは、国の官庁施設（国家機関の建築物及びその附属施設をいいます。）がその役割を果たすため有すべき性能を確保することを目的として定められたもので、施設の性能の水準並びに技術的事項及び検証方法が示されています。

この基準は、地方自治体が保有する施設に適用することを目的に定められたものではありませんが、地方自治体の施設に関する統一基準が無いため、他の地方自治体でも庁舎をはじめ公共施設の仕様を作成する際の基準として広く準用されています。（例：仙台市泉区役所建替事業要求水準書中間案（令和2年12月）、千葉市新庁舎整備基本計画（平成27年6月）等）

「基本的性能基準」には官庁施設の基本的性能として大きく5つの項目が掲げられおり、それぞれの項目についてさらに細かな項目が定められています。

表：官庁施設の基本的性能の項目

	項目	細項目
社会性	地域性	地域性
	景観性	景観性
環境保全性	環境負荷低減性	長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル、省エネルギー・省資源
	周辺環境保全性	地域生態系保全、周辺環境配慮
安全性	防災性	耐震、対火災、対浸水、対津波、耐風、耐雪・耐寒、対落雷、常時荷重
	機能維持性	機能維持性
	防犯性	防犯性
機能性	利便性	移動、操作
	ユニバーサルデザイン	ユニバーサルデザイン
	室内環境性	音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境、振動
	情報化対応性	情報化対応性
経済性	耐用性	耐久性、フレキシビリティ
	保全性	作業性、更新性

表：官庁施設の基本的性能基準（令和6年改訂版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）をもとに作成

「課題検討報告書」における課題整理の内容と、基本的性能基準との関係性は次の表のように整理することができます。

図：基本的性能基準と「課題検討報告書」との対応表

基本的性能基準		「課題検討報告書」における課題整理	
項目	概要		
社会性	地域性	立地地域の歴史・文化・風土の特性や地域活性化への貢献を考慮し、地域社会と調和するよう、性能の水準を定めています。	3章_3.2_地域開放・区民開放スペースの改善
	景観性	施設が立地する地域の歴史、文化及び風土の特性に配慮し、周辺環境との調和を図り、良好な景観の形成について配慮したもとなるよう、性能の水準を定めています。	
環境安全性	環境負荷低減性	長寿命（施設の長寿命化）、適正使用・適正処理（廃棄物の削減、資源の循環的な利用等）、エコマテリアル（環境負荷低減に配慮した資機材の使用）及び省エネルギー・省資源について、性能の水準を定めています。	3章_3.2_環境への配慮
	周辺環境保全性	地域生態系の保全（緑化率の向上、水循環の構築等）及び周辺環境保全（騒音・振動、風害及び光害の抑制等）について、性能の水準を定めています。	
安全性	防災性	耐震、対火災、対浸水、耐風、耐雪・耐寒、対落雷及び常時荷重について、性能の水準を定めています。	3章_3.2_防災機能の強化
	機能維持性	通常時において、電力、通信・情報、給排水、空調等の機能が確保されている他、地震以外の要因によりライフラインが途絶した場合等においても必要な機能を維持できるよう、性能の水準を定めています。	
	防犯性	想定される脅威による官庁施設の利用者、執務者及び財産に対する犯罪の防止又は抑止が図られるよう、性能の水準を定めています。	
機能性	利便性	移動（円滑かつ安全な人の移動、物の輸送等）及び操作（可動部又は操作部の安全性の確保）について、性能の水準を定めています。	3章_3.2_窓口機能等の利便性向上、行政需要への柔軟な対応
	ユニバーサルデザイン	高齢者、障害者等を含むすべての施設利用者がサービス等を等しく享受できるように、安全に、安心して、円滑かつ快適に利用できるように、性能の水準を定めています。	3章_3.2_窓口機能等の利便性向上
	室内環境性	室内の音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境及び振動等について、性能の水準を定めています。	
	情報化対応性	情報処理に必要な通信・情報システムを構築できるよう、性能の水準を定めています。	3章_3.2_進展するDXへの対応と新たなオフィス環境の構築
経済性	耐用性	長期的な経済性の確保を考慮し、耐久性（ライフサイクルコストの最適化を図りつつ施設の機能を維持できる合理的な耐久性）及びフレキシビリティ（社会的状況の変化等による変更への柔軟な対応）に関する性能の水準を定めています。	3章_3.1_施設の老朽化/建物、建築設備等、行政需要への柔軟な対応
	保全性	長期的な経済性を確保しつつ、施設の保全を効率的かつ安全に行えるよう考慮し、作業性（効率的かつ安全な清掃、点検・保守等の維持管理）及び更新性（経済的かつ容易な材料、機器等の更新）に関する性能の水準を定めています。	3章_3.1_施設の老朽化/建物、建築設備等

上記のとおり「基本的性能基準」は、「課題検討報告書」の内容を包含することができています。また、この「基本的性能基準」ではさらに細かい指標が定められていることから、「課題検討報告書」で独自に設定された評価の視点に、これらの指標を評価の視点として加えることで、より客観的かつ普遍的な視点から網羅的に現在の本庁舎の課題の整理を行うことが可能となります。

2) 現在の本庁舎等の課題整理

以下、「基本的性能基準」を準用しチェックリストを作成して、

- ① 現在の本庁舎の性能が、現在の一般的な庁舎に求められる水準からどの程度の乖離があるのか
- ② 再整備において求められる機能として、どのような事項を考慮し、各事項についてどの程度の性能水準を目指すべきか

について、現在の杉並区本庁舎の課題の整理を行います。

■ 社会性に関する課題整理

□ 社会性に関する評価のチェック項目（官庁施設の基本的性能基準を準用し設定）

● 社会性に関し求められる基本的性能（地域性、景観性）の概要

対象とする施設	特性の豊かな地域に立地する施設、地域との連携が特に求められる施設又は歴史的価値のある施設
確保すべき性能の水準	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の特性と共に、地域の活性化等地域社会への貢献について配慮されている。 ・ 地域の特性を考慮しつつ、周辺環境との調和が図られ、良好な景観の形成について配慮されている。

● 社会性に関する性能を確保するために必要な技術的事項に関するチェック項目

歴史、文化及び風土への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態、材料、構工法等について、地域の歴史、文化及び風土の特性に配慮されているか。 ・ 施設の外観及び外部空間並びにこれらを形成する材料、構工法等について、周辺環境との調和が図られているか。
特性の豊かな歴史及び文化の尊重	<ul style="list-style-type: none"> ① 特性の豊かな地域に立地する施設においては、当該地域の歴史及び文化を尊重しているか。 ② 歴史的価値のある施設の保存・再生においては、当該施設の歴史的価値を尊重しているか。
歴史的まちなみの保存・再生	特性の豊かな地域に立地する施設においては、まちなみの持つ歴史及び文化を尊重しているか。
周辺の自然環境への配慮	周辺の自然環境との調和が図られているか。
周辺の都市環境への配慮	地域との連携が特に求められる施設においては、周辺の都市環境との調和を図ると共に、周辺の施設等との連携を図りつつ良好な都市景観の形成に貢献しているか。
地域との連携	地域との連携が特に求められる施設においては、周辺の施設等との連続性の確保、機能の補完等の連携が図られているか。
地域活性化への貢献	地域との連携が特に求められる施設においては、地域の核として賑わいを創出しているか。
関連計画等との整合	都市計画その他関連する地域の計画、協定等との整合が図られているか。

☑ 社会性に関する現在の杉並区庁舎の評価

チェック項目	現在の杉並区庁舎の評価	
歴史、文化及び風土への配慮	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎が設計された当時の図面等の資料中、地域の歴史や文化及び風土の特性等に関し特段の言及はありませんが、本庁舎内部及び外構にアート作品を多く配置すると共に、文化・芸術を通じた区民交流による地域文化の創造の場としてギャラリーを設置する等、地域の文化への配慮がみられます。
特性豊かな歴史及び文化の尊重	○	
歴史的まちなみの保存・再生	○	
周辺の自然環境への配慮	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎は商業地域に位置しており、周辺に大規模な緑地等はないものの、中杉通りのケヤキ並木や青梅街道のイチヨウ並木が特徴的なエリアです。本庁舎では外構計画等でこれらをふまえて植栽や出入口を計画する等、周辺の自然環境との調和への配慮がみられます。
周辺の都市環境への配慮	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎及び阿佐ヶ谷中学校並びに地下鉄出入口で一団地認定が取得されており、官庁施設が集まるシビックゾーンとして高度な土地利用が図られています。 ・ 中学校校庭の日照に配慮するため、日影の自主規制を設定しています。
地域との連携	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階ロビー、2階区民ギャラリーや西棟 1階のピロティが区民交流や区民活動の場としての機能を果たしている一方で、昨今の自治体庁舎にはイベントスペース・ホールや区民が自由に利用できる多目的室など、より一層賑わいを創出する機能の強化が求められています。 ・ 区民ギャラリーは2階の奥まったスペースにあり、来庁者の目に留まりにくいです。
地域活性化への貢献		
関連計画等との整合	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎が設計された当時の法令や関係計画等と整合がとられています。 ・ 但し、本庁舎竣工後に新たに定められた基準や計画に対しては、増改築改修等を行う際に配慮が必要な状態となっています。 (現行の緑化計画、計画中の都市計画道路の事業区域と敷地の重なり等)

■ 社会性に関する現在の杉並区庁舎の課題

- ・ **地域との連携、地域活性化への貢献**：区民交流スペースの確保が不十分
- ・ **関連計画等との整合**：本庁舎竣工後に定められた緑化基準や、敷地が都市計画道路の事業区域に重なっていることについて、増改築改修等を行う際に配慮が必要

■ 環境保全性

□ 環境保全性に関するチェック項目（官庁施設の基本的性能基準を準用し設定）

● 環境保全性に関し求められる基本的性能（環境負荷低減性・周辺環境保全性）の概要

環境負荷低減性	長寿命、適正使用・適正処理、エコマテリアル、省エネルギー・省資源
周辺環境保全性	地域生態系保全、周辺環境配慮

● 環境保全性に関する性能を確保するために必要な技術的事項に関するチェック項目

長寿命	<ul style="list-style-type: none"> (1) 階高、床面積、床荷重等の余裕度及び間仕切り等の可変性に配慮し内部機能の変化に柔軟に対応できるものとされているか。 (2) 構造体については、耐久性に優れたものとされているか。 (3) 建築非構造部材及び建築設備については、合理的な耐久性が確保されたものであると共に、更新、修繕及び補修が容易なものとされているか。 (4) 適切な維持管理が容易に行えるよう、適切な作業スペース等を確保されているか。
適正使用・適正処理	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建設副産物の発生抑制、再利用及び再生利用を図られているか。 (2) 環境負荷の大きい物質を使用した資機材の使用が抑制されているか。適切な回収への配慮がされているか。 (3) 施設運用時の廃棄物の適切な処理に配慮されているか。
エコマテリアル	<ul style="list-style-type: none"> (1) 環境負荷の少ない自然材料等が採用されているか。 (2) 熱帯林の減少に配慮し、熱帯材型枠の使用の合理化等を図られているか。 (3) 廃棄物等の再利用又は再生利用した資機材が使用されているか。 (4) 部分的な更新が容易となるように分解が容易な資機材 モジュール材料等が使用されているか。
省エネルギー・省資源	<ul style="list-style-type: none"> ・ 負荷の低減（外壁、躯体、開口部を通じた熱負荷の低減）が図られているか。 ・ 自然エネルギーの利用（自然光、自然通風、太陽光発電、太陽熱給湯、外気冷暖房等の利用）があるか。 ・ エネルギー・資源の有効活用（効率的な建築設備システム、電力負荷の低減及び平準化、搬送エネルギーの最小化、雨水・排水処理水の利用、各種節水システムの利用、消費エネルギー量の最小化）が図られているか。
地域生態系保全	<ul style="list-style-type: none"> (1) 必要最小限の地形の変更 既存樹木の保全等により既存の周辺環境の保全に配慮されているか。 (2) 緑化率の向上、水循環の構築等により、熱負荷の低減、地域生態系の保護・育成、都市気候の緩和等に配慮されているか。 (3) 有害物質の排出の抑制等により大気 水質 土壌等の汚染防止に配慮されているか。
周辺環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 騒音・振動・風害及び光害の抑制等により周辺の居住環境の保全に配慮する等、施設周辺の環境への影響に配慮し、総合的に環境負荷が低減されているか。

☑ 環境保全性に関する現在の杉並区庁舎の評価

チェック項目	現在の杉並区庁舎の評価	
長寿命	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 余剰スペースがないため、組織改編や新たな機能の導入に対応するための余裕がなく、内部機能の変化への対応が困難です。 ・ 設備機器周辺では適切な維持管理を行うための作業スペースが十分には確保できていません。
適正使用・適正処理	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の本庁舎の運用において、廃棄物等の適切な処理に配慮しています。
エコマテリアル	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎が建設または耐震改修、全面改修された当時の法令に基づき対応されています。（※改修や改築の際には、上記チェック項目に示された事項にも留意が必要です。）
省エネルギー・省資源	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照明は執務室の LED 化が完了しています。 ・ 屋上の一部に太陽光パネルを設置しています。 ・ 建物の性能に係る各種の仕様（意匠・設備）が古く断熱性に改善の余地があり、外壁や開口部を通じた熱負荷の低減が十分に行えていない可能性があります。また、老朽化している設備機器も多いことから現状の建物・設備性能のまま建物使用を続けた場合、消費エネルギーの増大が予想されます。
地域生態系保全	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎が設計された当時の法令に基づき確保した緑地が、維持保全されています。
周辺環境配慮	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺において、現在の本庁舎に起因する騒音、振動、風害及び公害等は発生していません。（※改修や改築の際には現在の本庁舎に使用されているアスベスト含有の可能性のある材料について、飛散防止等の対策が必要です。）

■ 環境保全性に関する現在の杉並区庁舎の課題

- ・ **長寿命**：余剰スペースがないため、内部機能の変化への対応が困難
- ・ **省エネルギー・省資源**：建物の性能に係る各種の仕様（意匠・設備）が古く、設備老朽化による消費エネルギー量増大の可能性

■ 安全性

□ 安全性に関するチェック項目（官庁施設の基本的性能基準を準用し設定）

● 安全性に関し求められる基本的性能（防災性、機能維持性、防犯性）	
防災性	耐震、対火災、対浸水、対津波、耐風、耐雪・耐寒、対落雷、常時荷重
機能維持性	機能維持性
防犯性	防犯性

● 安全性に関する性能を確保するために必要な技術的事項に関するチェック項目	
耐震	構造体、建築非構造部材、建築設備等について、大地震動に対して官庁施設が持つべき耐震安全性が確保されているか。特に、災害応急対策活動に必要な施設、危険物を貯蔵又は使用する施設、人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設については、他の施設と比べ、大地震動に対しても耐震性能に余裕を持たせられているか。
対火災	火災による建築物の倒壊に加え、重要な財産・情報の損傷等の防止が図られているか。
対浸水	水害（但し、津波を除く。）に対して、人命の安全の確保に加え、災害応急対策活動等に必要機能の維持が図られているか。
対津波	想定される津波に対して、施設運用管理上の対策と施設整備上の対策を一体的に講ずることにより、施設内の人員の安全及び施設を使用する機関の事務及び事業に関する目標が達成されるように図られているか。
耐風	暴風に対して、人命の安全に加え、施設の機能の確保が図られるよう、構造体、建築非構造部材及び建築設備について必要な性能が確保されているか。
耐雪・耐寒	積雪及び寒冷気候に対して、施設の安全性を確保できるよう、構造体並びに外部空間、建築物の形状、仕上げ等及び建築設備について性能が確保されているか。
対落雷	落雷に対して、人命の安全に加え、施設及び施設内の通信・情報機器の機能の確保が図られるよう、性能が確保されているか。
常時荷重	常時荷重により構造体に使用上の支障が生じないよう図られているか。（構造体の損傷又は変形の防止、土圧による構造体の移動または転倒の防止、水圧による構造体の浮き上がりの防止）
機能維持性	通常時において機能が確保されている他、地震以外の要因によりライフラインが途絶した場合等においても必要な機能を維持できるよう計画されているか。
防犯性	想定される脅威による施設の利用者、執務者及び財産に対する犯罪の防止又は抑止が図られているか。

☑ 安全性（防災性、機能維持性、防犯性）に関する現在の杉並区庁舎の評価

チェック項目	現在の杉並区庁舎の評価	
耐震	△	<ul style="list-style-type: none"> 中棟・西棟は災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設に求められる用途係数 1.5 (Is=0.9 相当) を満たしています。東日本大震災後に実施された躯体の調査では特段の劣化は見られていません。 東棟は一般建物と同程度の用途係数 1.0 (Is=0.6 相当) を満たしています（中棟、西棟と同様の用途係数 1.5 (Is=0.9 相当) は満たしていません）。耐震補強等の工事の実施とその後の調査結果をもとに、今後も適切な維持管理を行うことにより、良好な状態を確保すれば、少なくとも令和 15 年（築 70 年程度）までは十分に使用できると判断されています。（杉並区立施設再編整備計画（第一期）第二次実施プラン平成30年度より）
対火災	○	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎が設計された当時の法令等に基づき、対火災の対策を講じています。
対浸水	○	<ul style="list-style-type: none"> 豪雨時の浸水予想区域図（杉並区水害ハザードマップ/令和 6 年 7 月）では、本庁舎敷地の浸水深は 0.10～0.50m 未満と予想されており、現在の庁舎にはこれに対応する浸水対策設備が整備されています。
対津波	○	<ul style="list-style-type: none"> —（杉並区内に津波災害警戒区域はありません。）
耐風	○	<ul style="list-style-type: none"> —（過去の暴風時にも庁舎の機能が維持されています。）
耐雪・耐寒	○	<ul style="list-style-type: none"> —（東京都杉並区は寒冷地に該当していません。過去の積雪時や冬季においても施設の安全性が確保されています。）
対落雷	○	<ul style="list-style-type: none"> 避雷針設備を設置し、落雷対策をとっています。
常時荷重	○	<ul style="list-style-type: none"> 常時荷重による構造体の使用上の支障は発生していません。
機能維持性	△	<ul style="list-style-type: none"> 災害対策本部、区長室、防災備蓄倉庫など災害対策諸室が別棟かつ別フロアに分散配置されており、災害時に機動的に運用し難い可能性があります。
防犯性	△	<ul style="list-style-type: none"> 通路から職員のPC画面が視認できる配置になっていることや、来庁者が執務室に立ち入れる状態にあることなど、防犯上や情報セキュリティ上のリスクがあります。

■ 安全性に関する現在の杉並区庁舎の課題

- **耐震**：中棟・西棟が災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設としての耐震性を満たす一方で東棟は一般建物と同水準。
- **機能維持性**：災害対策諸室が別棟かつ別フロアに分散配置
- **防犯性**：来庁者動線と執務エリアの分離が不十分

■ 機能性

□ 機能性に関するチェック項目（官庁施設の基本的性能基準を準用し設定）

● 機能性に関し求められる基本的性能（利便性、ユニバーサルデザイン、室内環境性、情報化対応性）

利便性	移動、操作
ユニバーサルデザイン	すべての施設利用者ができる限り円滑かつ快適に利用できるものとする
室内環境性	音環境、光環境、熱環境、空気環境、衛生環境、振動
情報化対応性	情報処理に必要となる通信・情報システム、利用者との情報交流のための通信・情報システム

● 機能性に関する性能を確保するために必要な技術的事項に関するチェック項目

利便性	<ul style="list-style-type: none"> 用途、目的、利用状況等に応じた移動空間及び搬送設備を確保し、人の移動、物の搬送等が円滑かつ安全に行えるようにされているか。（異種動線との交差回避、動線の短縮、スペース・寸法等の確保、昇降機設備、車路及び駐車場、安全性の確保） 可動部又は操作部の安全性を確保されているか。（可動部の安全性の確保、操作部の安全性の確保、安全性の確保に必要な表示等）
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> すべての施設利用者が、できる限り、円滑かつ快適に利用できるようにされているか。（移動しやすさ、動作しやすさ、情報へのアクセス性、環境、安全）
室内環境性	<ul style="list-style-type: none"> 音環境：作業内容に応じて必要となる静寂さが確保されているか。 光環境：作業内容に応じた光環境（照度、照明ムラの規制、自然採光等）が確保されているか。 熱環境：作業内容に応じた熱環境（温湿度、気流、熱負荷の低減・発生抑制、空調制御、結露の抑制等）が確保されているか。 空気環境：作業内容に応じた空気環境（換気量、空気清浄度等）が確保されているか。 衛生環境：人の健康等に悪影響を与えない衛生環境が確保されているか。 振動：地震以外の要因による振動により心理的又は生理的な不快感を与えないようにされているか。
情報化対応性	<ul style="list-style-type: none"> 取り扱う情報の重要度や情報の容量に応じた通信・情報システムが構築できるよう機器等の設置スペースや配線スペース、水損対策、電源確保等が行われているか。 窓口業務のある施設等のうち利用者との情報交換を要するもの、利用者への情報表示を要するものについては、利用者が利用・確認しやすい位置に端末機器が設置されているか。また、端末機等は、高齢者、障害者等にも配慮した操作の容易なものとなっているか。

☑ 機能性に関する現在の杉並区庁舎の評価

チェック項目	現在の杉並区庁舎の評価
利便性	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> 本庁舎の動線が複雑で、来庁者が迷いやすい構造です。（1階ロビーに案内員を配置することで対応。） 窓口機能について、待合スペースが狭い、プライバシー配慮された相談環境が不足、手続ごとに庁舎内を回らないといけないなど、改善の余地があります。 執務環境について、狭あい化の進行、打合せ・作業スペースや会議室の不足など、改善の余地があります。 エレベーター（9基）は更新済です。エスカレーター（2基）は未更新ですが、定期的な保守点検やメンテナンスを行っています。
ユニバーサルデザイン	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> バリアフリートイレや玄関スロープの設置など、最低限の基準は満たしていますが、より一層の充実が望ましいです。 カウンターを通路側に移動することで執務室を拡張している場所など、通路幅が狭い箇所があります。 車寄せがなく、1階エントランス付近での乗降ができません。 4階以上のフロアでは、東棟と中棟を結ぶ連絡通路にスロープが無いため、車いす利用者等が通れません。
室内環境性	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> 夏季の室温について、西棟は全体的に空調の効が悪く、多くの場所でサーキュレーターを設置して暑さ対策を実施しています。また冬季の室温について、ピロティ直上の2階、3階が寒く、ヒーターの設置など寒さ対策を実施しています。 狭あい化に伴い更衣室や食堂が執務空間に改修されており、リフレッシュスペースが乏しくなっているため、職員の健康・メンタルや、生産性への影響が懸念されます。
情報化対応性	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> 各棟各階の床がOAフロアではないため、適切な配線スペースがなく、フロア電源配線が床下にフラットケーブルで配線されており、つまづきや断線による通信途断のリスクが懸念されます。 全体的に余剰スペースがないため、機器等の設置場所の確保に多くの工夫を要しています。

■ 機能性に関する現在の杉並区庁舎の課題

- 利便性：動線が複雑、窓口・待合の不便さ、執務室狭あい化と会議室不足
- ユニバーサルデザイン：通路幅にゆとりがない、車寄せがない、車いすが通れない段差あり
- 室内環境性：適切な熱環境が確保できていない場所がある、リフレッシュスペースが確保できていない
- 情報化対応性：適切な配線スペースが無い、機器設置場所の調整が困難

■ 経済性

□ 経済性に関するチェック項目（官庁施設の基本的性能基準を準用し設定）

● 経済性に関し求められる基本的性能（耐用性、保全性）

耐用性	長期的な経済性の確保を考慮する。（耐久性、フレキシビリティ）
保全性	長期的な経済性を確保しつつ、施設の保全を効率的かつ安全に行えるよう考慮する。（作業性、更新性）

● 経済性に関する性能を確保するために必要な技術的事項に関するチェック項目

耐久性	ライフサイクルコストの最適化を図りつつ、適切に修繕、更新等をしながら、劣化等により安全性を損なうことなく、施設の機能を維持できる合理的な耐久性が確保されるようにされているか。（構造体、非構造部材、建築設備の耐久性）
フレキシビリティ	社会的状況の変化等による施設の用途、機能等の変更に柔軟に対応できるようにされているか。（平面計画、階高の確保、床荷重の設定、間仕切り壁、配管・配線・ダクトスペースの確保、設備システム、設備機器の配置）
保全性	長期的な経済性を確保しつつ、施設の保全を効率的かつ安全に行えるよう考慮されているか。（清掃、点検・保守等の作業性）
更新性	材料、機器等の更新が、経済的かつ容易に行えるようにされているか。（作業スペースの確保、搬出入経路の確保、配管・配線ダクトスペースの確保、材料・機器等の分離及び組み合わせ、建築設備）

☑ 経済性（耐用性、保全性）に関する現在の杉並区庁舎の評価

チェック項目	現在の杉並区庁舎の評価	
耐久性	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低圧幹線・分電盤等の更新は未実施で、新築竣工当初の設備を使用中です。 ・ 非常用発電機は、更新時期を迎えています。 ・ 幹線・分電盤の耐用年数（25年）を大幅に超えています。 ・ 給排水衛生設備では、西棟屋上の高架水槽（上水と雑用水）が耐用年数（25年）を大幅に超えて使用しています。 <p>⇒ 老朽化している設備も多いことから、現状の建物・設備性能のまま建物使用を続けた場合、消費エネルギーの増大ならびに維持保全コストの増大、ひいてはライフサイクルコストの増大も懸念されます。</p>
フレキシビリティ	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎内に余剰スペースがなく、柔軟性に乏しい状態です。 ・ これにより、組織改正や臨時業務に伴う執務室確保やレイアウト変更の困難化、民間ビル賃借などの庁舎機能の外部分散などが生じています。
保全性	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中棟・西棟は、中長期修繕計画に基づき必要な設備の修繕・更新を行ってきましたが、全体的に設備機器の老朽化が進んでいます。
更新性	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線・分電盤の更新には、順次停電を行いながら長期間の改修を行う必要があり、実施には綿密な計画を要します。 ・ 非常用設備を更新する際には、仮設の発電機を設置して消防用の非常電源と災害による停電時に電源供給に対応する必要があり、費用も含めて大掛かりな改修になることが想定されます。 ・ 西棟屋上の高架水槽の更新には断水が必要であり、改修には綿密な計画を要することに加え、特に西棟は屋上の作業場所が狭いため、連続して3日間程度の断水を見込む必要があります。そのため、庁舎運営に支障をきたす恐れがあることから改修が難しくなっています。

■ 経済性に関する現在の杉並区庁舎の課題

- ・ **耐久性**：建物の性能に係る各種の仕様（意匠・設備）が古く、設備機器老朽化による消費エネルギー量増大の可能性がある
- ・ **フレキシビリティ**：余剰スペースがなく柔軟性に乏しい、執務室確保やレイアウト変更が困難
- ・ **保全性**：中長期計画に基づく保全を行っているものの設備機器の老朽化が顕在化している
- ・ **更新性**：設備更新の難易度が高い

この項で整理した現在の本庁舎等の課題をまとめると、以下のとおりです。

表：現在の本庁舎等の課題のまとめ

本調査での課題整理の視点	現在の本庁舎の課題
官庁施設の基本的性能基準を 準用して設定 社会性 (地域性、景観性)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 区民交流スペースの確保が不十分 ✓ 周辺の都市環境・自然環境への配慮を今後も維持したい
環境保全性 (環境負荷低減性、周辺環境保全性)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 内部機能の変化への対応困難 ✓ 設備機器老朽化による消費エネルギー量増大の可能性
安全性 (防災性、機能維持性、防犯性)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 災害対策拠点としての十分な耐震性が確保できていない ✓ 災害対策拠点としての機能維持性に改善の余地がある ✓ 防犯・セキュリティ等に改善の余地がある
機能性 (利便性、ユニバーサルデザイン、 室内環境性、情報化対応性)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 窓口に改善の余地がある (待合・相談スペースの確保が不十分) ✓ バリアフリー、ユニバーサルデザインへの更なる対応が望ましい ✓ 執務室の狭あい化 ✓ 会議室の不足 ✓ 執務環境に改善の余地あり (適切な熱環境やリフレッシュスペースの確保が不十分) ✓ 設備機器や配線のためのスペース不足
経済性 (耐用性、保全性)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物の性能に係る各種の仕様 (意匠・設備) が古い ✓ 余剰スペースがなく柔軟性に乏しい、執務室確保やレイアウト変更が困難 ✓ 設備機器の老朽化の顕在化 ✓ 設備更新の難易度が高い

(2) 再整備において求められる機能の検討

前項での検討を通し、現在の本庁舎の性能は現在の一般的な庁舎に求められる水準から相当の乖離があり、課題となることが確認できました。これらの課題をふまえた、課題解決のキーワードを下表に整理します。

表：現在の本庁舎等の課題と課題解決のキーワードの整理

本調査での 課題整理の視点 <small>官庁施設の基本的性能基準を 準用して設定</small>	現在の本庁舎の課題	課題解決のキーワード
社会性 地域性、景観性	<ul style="list-style-type: none"> ✓区民交流スペースの確保が不十分 ✓周辺の都市環境・自然環境への配慮を今後も維持したい 	魅力あるエリアづくり への対応
環境保全性 環境負荷低減性、 周辺環境保全性	<ul style="list-style-type: none"> ✓内部機能の変化への対応困難 ✓設備老朽化による消費エネルギー量増大の可能性 	施設の長寿命化 /省エネ・省資源
安全性 防災性、 機能維持性、 防犯性	<ul style="list-style-type: none"> ✓災害対策拠点としての十分な耐震性が確保できていない ✓災害対策拠点としての機能維持性に改善の余地がある ✓防犯・セキュリティ等に改善の余地がある 	災害対策の強化/ 安全・安心の向上 防犯性/セキュリティ
機能性 利便性、 ユニバーサルデザイン、 室内環境性、 情報化対応性	<ul style="list-style-type: none"> ✓窓口に改善の余地がある（待合・相談スペースの確保が不十分） ✓バリアフリー、ユニバーサルデザインへの更なる対応が望ましい 	施設の利便性向上 業務効率 (働きやすさ) 情報化対応性
経済性 耐用性、保全性	<ul style="list-style-type: none"> ✓建物の仕様が古い ✓余剰スペースがなく柔軟性に乏しい、執務室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

● 他自治体の庁舎整備事例にみる課題への対応策

前頁で整理した、課題解決のキーワードをふまえ、他自治体で近年庁舎を再整備したもののなかから課題への対応策として参考になる事例を収集・分析し、杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイントを考察し、求められる機能の候補を整理しました。

「魅力あるエリアづくりへの対応」、「施設の利便性向上」への対応事例

千葉市庁舎 だれでも安全で利用しやすい庁舎

● 段差のない動線の整備

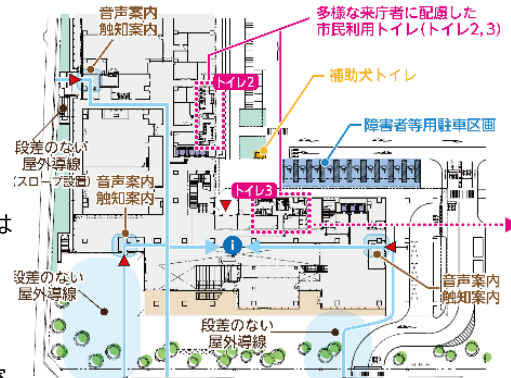
- ・ 駐車場や最寄りの公共交通機関の駅などから庁舎の出入口までの屋外動線は、通行しやすい段差のない緩やかな勾配(1/50以下)とされています。
- ・ 建物内の通路も通行しやすいよう、段差のない計画とされています。

● 出入口、廊下、階段での十分な幅員の確保

- ・ 建物の出入口となる風除室は有効開口幅150cm以上が確保されています。
- ・ 主要廊下は車椅子がすれ違えるよう、幅が180cm以上とされ、トイレ前廊下は車椅子が転回できる140cm×140cm以上のスペースが確保されています。
- ・ 来庁者の使用が想定される会議室などの出入口は、車椅子が通行できるような幅を原則90cm以上とされています。

● 安全で利便性の高い屋根付き身障者用駐車場の設置

- ・ 屋根付き身障者用駐車場は、来庁者が建物まで安全に通行できるよう、車室の周囲に幅1m以上の通路を設置すると共に、雨天時にも雨にぬれずに通行できるよう、屋根が設置されています。



千葉市庁舎のバリアフリー対応の状況
出典：千葉市基本設計図書（概要版）

横浜市庁舎 「人」が集まり「まち」と繋がる立体回遊広場をもつ庁舎

● 市民が集える様々な場を整備

- ・ “市役所という場で行われる様々な活動が非常に豊かである” “市役所に豊かな市民生活がある” という状態を実現するために、屋根付き広場（アトリウム）をはじめ様々な種類の広場が配置されると共に、低層部（1～3階）に市民協働スペース、商業施設、市民ラウンジや市民情報センター・市民相談室といった機能が集約して配置されています。

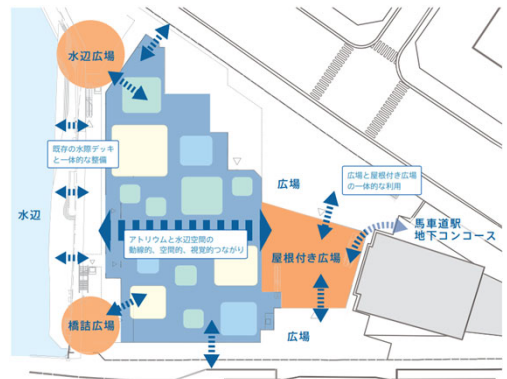


低層部での活動の様子が見える外観



アトリウム(大屋根広場)

写真出典：新市庁舎整備パンフレット、右図出典：横浜市新市庁舎デザインコンセプトブック



清水市庁舎 市庁舎議場跡（改修） 旧議場を活用した協働空間

● 市民と市の協働事業の場の整備

- ・ 議場跡が、市民と市が協働事業を行う「清水ふれあいホール」として改修されることで、市民活動の場として活用されています。



写真出典：清水市HP

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイント

- ① **場の機能に応じたスペースの確保**：現在の本庁舎では狭あい化の影響が区民サービスの空間にも及んでおり、待合スペースや相談スペースが十分に確保されていません。場の機能に応じた十分なスペースの確保が必要です。
- ② **ユニバーサルデザインの推進**：庁舎内に段差が多いこと等、バリアフリー対応が十分とはいえない状況であり、ユニバーサルデザインの推進も求められています。
- ③ **区民交流機能の向上**：現在の本庁舎が地域のコミュニティ形成に重要な役割を果たしてきたことをふまえ、区民交流の機能の維持と拡充が求められます。

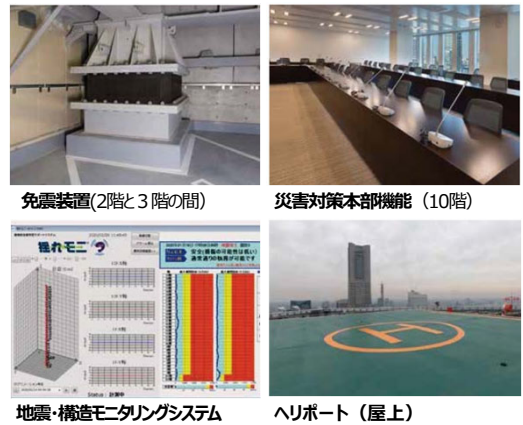
杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補

区民サービスの拠点としての機能向上

「災害対策の強化」、「安全・安心の向上」、「防犯性・セキュリティ」への対応事例

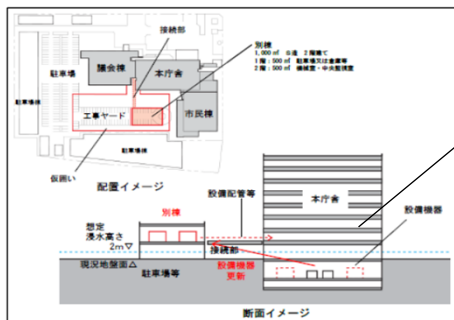
横浜市庁舎 さまざまな危機に対処できる危機管理の中心施設

- **免震構造と制振構造のハイブリッドで十分な地震対策を実施**
 - ・建物の損傷防止に加え、屋内家具の転倒を防止し、施設内にいる人の安全が確保され、被災時にも業務継続できるよう整備されています。
 - **防災拠点としての機能を整備**
 - ・建物の管理・保全の中核である防災センターは2階に、主要な設備機器が設置された電気・機械室は浸水のおそれのない4階に設置されています。また、災害対策本部機能（危機管理室）は10階に設置されています。
 - ・7日間使用できる非常用電源と飲料水・トイレ洗浄水が確保されている他、ヘリポート（屋上）や津波からの避難デッキ（2階）等が設置されています。
 - **地震・構造モニタリングシステムの導入**
 - ・地震による建物の揺れの程度を自動的に計測し、建物の継続使用可否等の迅速な判断が可能な地震・構造モニタリング機構が導入されています。
- 出典：市庁舎紹介パンフレット



いわき市庁舎（改修） 既存庁舎の耐震改修にあわせて防災機能を集約・強化

- ・既存本庁舎の耐震改修及び水害に備えた浸水対策の計画を契機に、BCP観点での機能継続、非常用設備、無停電化等の強化とあわせて、災害対応拠点となる執務・会議機能の再編が実施されています。
- ・災害対策のための諸室は、市長室、副市長室と同フロア（本庁舎3階）に集約して配置されています。



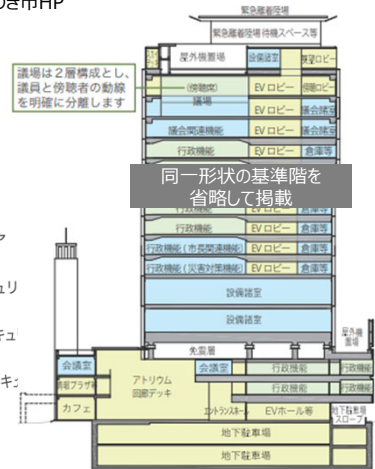
本 庁 舎 3 階	市長室 副市長室
	【総合政策部】 総合政策部長室 政策企画課 秘書課
	【危機管理部】 危機管理部長室 危機管理課 災害対策課 災害対策本部会議室 防災会議連絡員室 プレスルーム 第3会議室



出典：いわき市HP

川崎市庁舎 来庁者・議会・行政（職員）のゾーニングに応じたセキュリティ計画

- ・市長関連室・議会フロアや重要機能諸室などは、カードリーダー等でセキュリティ区画されていますが、来庁者は執務室のカウンターの外側まではカードを持たずに庁舎内にアクセス可能な計画となっています。
- ・窓口業務が殆どないフロアでは、来庁者はフロア受付にある電話で担当職員に連絡し、相談内容に応じて職員がセキュリティゲート内の打合せスペースに誘導する計画となっています。
- ・議員・職員の専用エリアでは、適切な箇所にカードリーダー等が設けられ、入退場法の監視・管理が行われると共に、サーバー室等特に重要な部屋ではさらに厳格なセキュリティゾーニング（右図に示すレベル4）が確保されています。
- ・閉庁時において警備強化できるよう、必要箇所に機械警備設備を設置可能な計画となっています。



出典：川崎市役所新本庁舎 基本設計報告書、実施設計説明書

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイント

- ① **耐震性の確保**：庁舎は地域社会における重要拠点であり、被災時の区民の生命・財産保護等への影響を鑑みて災害時にも機動的な対応や業務継続ができるよう、十分な耐震性の確保が求められます。
- ② **災害対応機能の強化**：本庁舎は電気や上水等のインフラが途断した場合にも一定の利用が図れるよう設備が計画されています。災害が激甚化する昨今、再整備後も地域の防災拠点としての機能が維持されるよう、より一層の防災機能の強化が求められます。
- ③ **防犯性・セキュリティの強化**：庁舎は個人情報や現金・重要書類などの資産、行政の中核機能が集まるため、侵入・窃盗・不審物持ち込み等の脅威にさらされた際の影響が大きい施設です。施設の利用者、執務者及び財産を守るため、防犯性・セキュリティの強化が必要です。

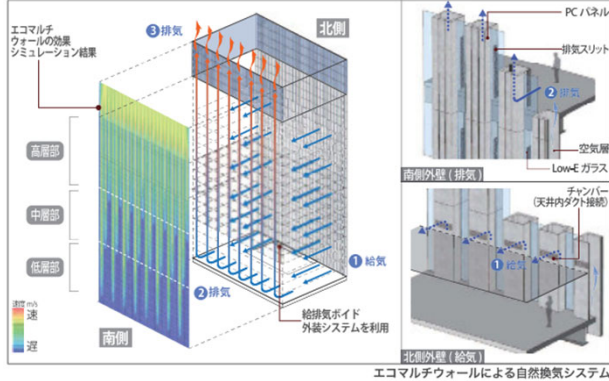
杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補

杉並の安全を支える防災中枢拠点としての機能の強化

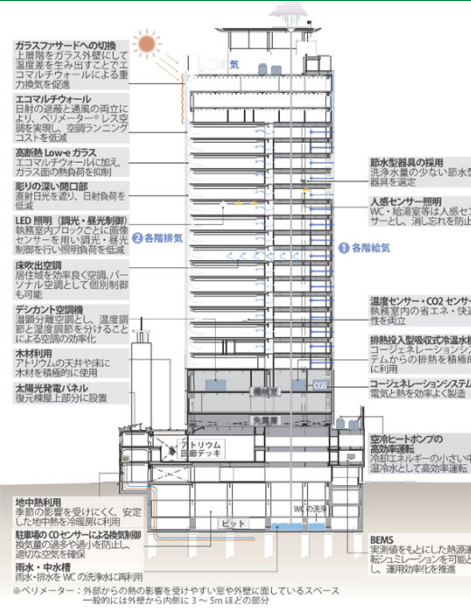
「省エネ・省資源」、「保水性・更新性」への対応事例

川崎市庁舎 自然の力を積極的に活用する省エネ庁舎

- 外部熱負荷を受けにくい建築外装の採用、再生可能エネルギーの最大限の利用、高効率機器の導入、省エネルギー、再利用などを組み合わせて、CO2発生を抑制する環境に優しい未来型の庁舎が実現されています。



出典：川崎市新本庁舎設計概要（パンフレット）



中野区庁舎 安全で環境にやさしい庁舎

- 環境配慮型庁舎として、自然エネルギーの積極的な活用や、設備機器のエネルギーを抑える計画の導入、庁舎の省エネ運用を可能にするシステムの導入が行われています。
- 自然エネルギーの積極的な活用：フロア中心付近に吹き抜け（エコボイド）を設置し、自然採光や自然換気を促進する等の対応が行われています。
- 設備機器のエネルギーを抑える計画：高効率機器と省エネ制御を組み合わせることでエネルギー消費量を抑えることが図られています。
- 庁舎の省エネ運用を可能にするシステム：設備の集中管理システムや、ビルエネルギー管理システム、環境配慮技術やエネルギーの見える化システムにより、省エネ運用ができる計画とされています。

出典：中野区新庁舎整備事業 実施設計説明書



青森県庁舎（改修） 木材の再活用と環境性能向上

- 議会議場の天井に張られていた木材が改修時に撤去され、改修時に外装材として再利用されています。
- 外壁と開口部の断熱、エネルギーの最適化、換気方法の変更などの手法を組み合わせて環境性能が向上されています。

出典：青森県HP



杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイント

- 環境負荷の低減**：官庁施設に規定される環境基準として「新築事業は原則ZEB Oriented相当以上」、「令和12年(2030年)度までに新築建築物の平均でZEB Ready相当となることを目指す」ことが「官庁施設の環境保全性基準」（国土交通省）に定められており、環境負荷の低減が求められます。
- ライフサイクルコストの低減**：現在の本庁舎では、中期修繕計画に基づき必要な設備の修繕・更新が行われていますが、竣工以来未更新の設備がある他、建物が古く断熱性の仕様が最新ではないことから、現状のまま運用を続けた場合、エネルギー使用量やライフサイクルコストの増大が予想されます。適切な改修や設備更新等により、ライフサイクルコストの低減が望めます。

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補

全体的・長期的視点での省エネルギー・省コストを目指した対応

「業務効率（働きやすさ）」、「情報化対応性」への対応事例

千葉県庁舎 ABW (Activity Based Working)※を取り入れ業務内容に応じた働き方の選択が可能に

- ・ 庁舎が職員にとって「対話と挑戦」の場となるよう、部門間コミュニケーションの活性化とABW※等の実現を目的に執務空間が整備されており、「オープンフロア」、「ユニバーサルレイアウト」、「窓側エリアの活用」の3つのコンセプトで構成されています。
- ・ 執務空間はオープンフロア（間仕切りを減らし一体的な空間にして、会話や連携をしやすい空間）とし、自由な発想でアイデア出しのできる“ソファ席の打合せスペース”や、個人で集中して業務ができるブース型のスペース、窓面に沿って外の景色を眺めながらリラックスできるカウンタースペースが整備されており、業務内容にあわせた働き方が選べるようになっています。



執務室

間仕切りのない開放的な空間でコミュニケーションしやすくなっています。



執務室窓側集中スペース

什器を組み合わせることでブース型のスペースを整備しています。



執務室打合せスペース（ソファ席）

自由な発想でのアイデア出しを促す設えとなっています。



リフレッシュエリア

外の景色を眺めながらリラックスできるスペースが各フロアに配置されています。

※ABW (Activity Based Working) : 業務内容にあわせて席や場所を選び、効率よく働く働き方

写真出典 : KOKUYO HP (コクヨの庁舎空間づくり <https://www.kokuyo-furniture.co.jp/madoguchi/>)

愛媛県庁舎 様々な業務の進め方に対応できるエリアを低層階に集約して整備

- ・ 集中して作業が行えるスペースや、ウェビナーの会場、会見用のWeb 発信のスタジオ等が、庁舎2 階に「集中ゾーン」、「DX プロジェクトゾーン」として集約して整備されています。

DX プロジェクトゾーン
ウェビナー会場や会見、有識者の発表の場としてのスタジオの他、グループディスカッションなどに適した空間

集中ゾーン
会議室のほか集中ブースを多数計画し、集中して作業や打合せができるスペースとして計画



出典 : 愛媛県HP

熊本県庁舎（改修） デジタル化の推進と場所を選ばない働き方への対応

- ・ デジタル時代に応じた働き方やペーパーレス化に対応した環境を整備するため、フリーアドレスの導入、無線LANの整備、PHSの導入、モニターの配備の他、庁内コミュニケーションツールとしてビジネスチャット機能を導入する等の対応が行われています。
- ・ 庁内外で場所を選ばない働き方ができるよう、リモートアクセスやオンライン会議などリモートワークの環境も整備されています。



執務スペース

1席に1台モニターを設置しペーパーレス化が推進されています。



ミーティングエリア

大型モニターが設置され、迅速な情報共有や相談が可能になっています。



ワーキングスペース

出張者などの庁外職員のテレワークや、個人の集中作業用に利用されています。

写真出典 : KOKUYO HP (同上)

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイント

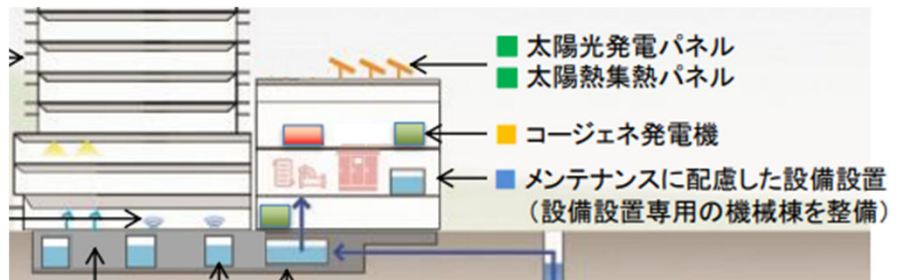
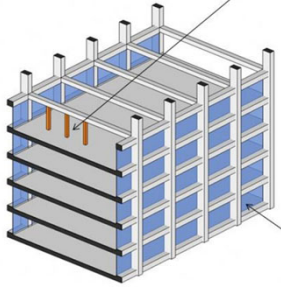
- ① **効率的な執務環境の整備** : 現在の本庁舎では執務空間の狭あい化が進み、柔軟なレイアウト変更や関連する部署を同一フロアに集約して配置することが困難であること、慢性的な会議室不足が発生していることなどから、執務環境への負荷が増大しています。レイアウトの変更にも対応しやすい空間や、多様な会議のあり方に対応する空間の整備が望まれます。
- ② **働き手のための機能充実** : 今後自治体において重要となる人材確保の観点やエンゲージメントの向上から、働き手のための機能充実（例：リフレッシュスペース・食堂・売店の整備等）も重要と考えられます。

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補

業務効率がよく働きやすい執務空間

「長寿命化」、「耐久性・フレキシビリティ」への対応事例

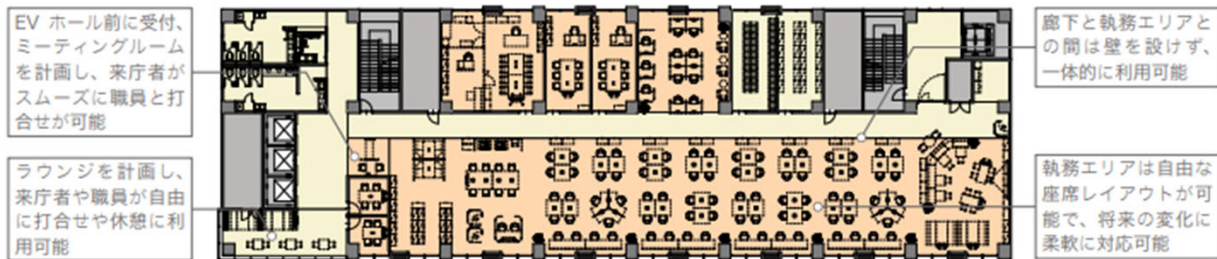
岐阜県庁舎: 将来的なレイアウト変更や設備更新を行いやすくする工夫



- 将来的なレイアウト変更に対応できるように、構造部材（柱、梁等）が建物内に出ないアウトフレーム工法が採用されています。
- 設備のメンテナンスや更新を容易にするため、設備機器を集約した機械棟が別棟で整備されています。

出典：岐阜県庁HP

愛媛県庁舎 レイアウト変更にも柔軟に対応できるオープンフロア形式の執務エリアを整備



- 執務空間内は、間仕切り壁や高さのある収納用什器等で仕切らないオープンフロアとすることで、組織の変化に伴う部署人数の変化やレイアウト変更にも対応しやすい、可変性のある空間が確保されています。

出典：愛媛県庁HP

青森県庁舎（改修） 直天井化・自由な配線計画で執務室のフレキシビリティを向上



- 配線を床面や床下面ではなく、改修により天井面のダクトから自由に配線できるようにしたことで、間取り変更や机のレイアウトにあわせて電源、LANケーブル、電話線等が調整しやすくなります。
- 改修により天井をなくしたことで、空調改修等のために付帯工事として発生していた天井の撤去・復旧工事がなくなり、将来的なコスト削減にもつながっています。

出典：青森県庁HP

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能を検討するためのポイント

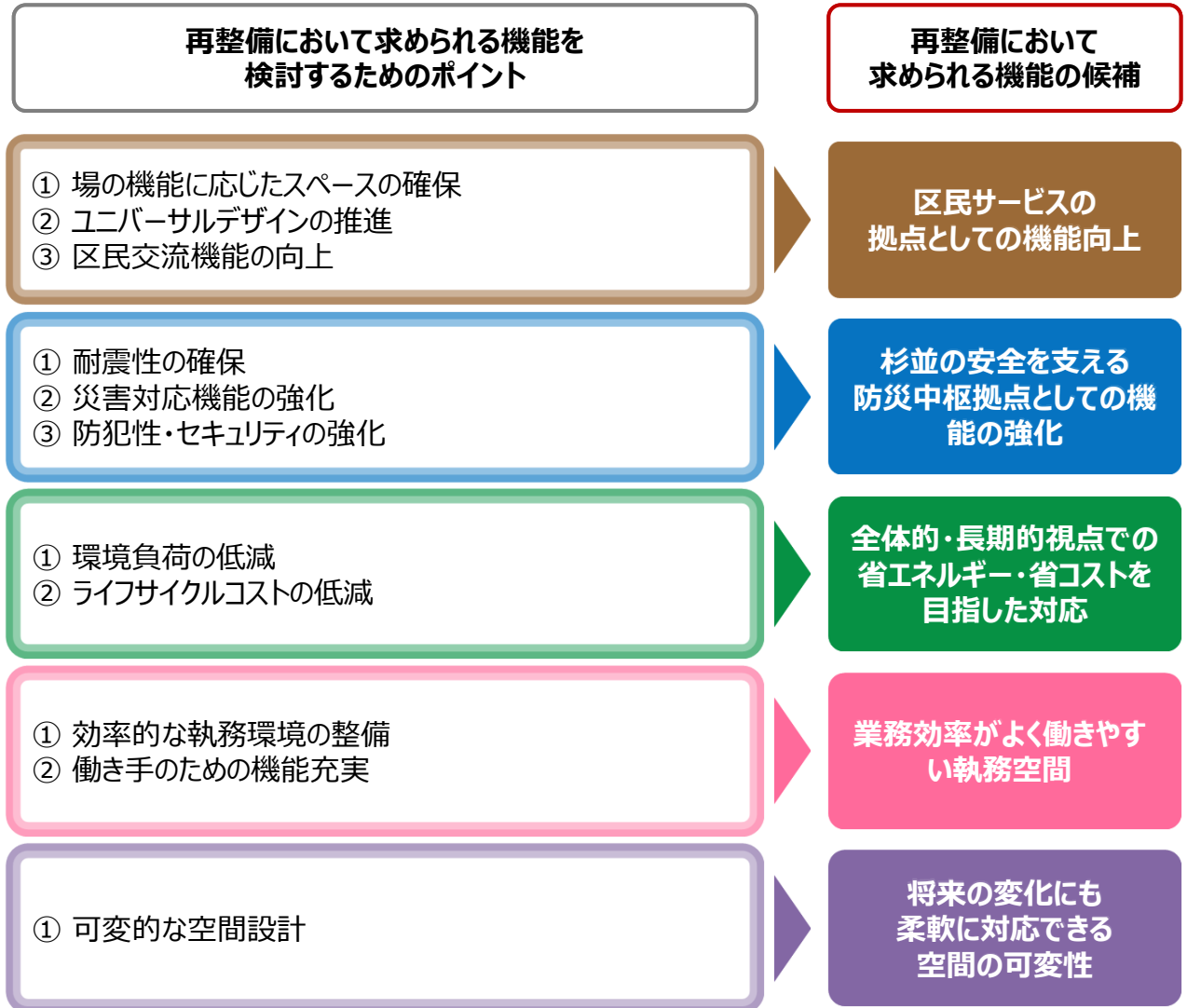
- ① **可変的な空間設計**：将来的な人口減少やDXの進展など、社会動向に伴い行政サービスも多様に変化し、これに応じて庁舎の空間のあり方も変遷します。これらの潮流に応じて柔軟に空間の使い方を変化させられるような計画が必要です。

杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補

将来の変化にも柔軟に対応できる空間の可変性

前頁までの検討をふまえ、杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補を下図のとおり整理しました。

図：杉並区本庁舎の再整備において求められる機能の候補



上記の再整備において求められる機能については、今後も計画の進捗やデジタル化の進展等を踏まえて検討を深めていく必要があります。

(3) 再整備における課題の整理と整備手法ごとの評価

前項での検討を通し、現在の本庁舎の性能は現在の一般的な庁舎に求められる水準に適合しない事項があり、課題となることがあることが確認できました。

ここでは現在の本庁舎の改修または新庁舎整備による課題を整理しました。また、全面改修、中・西棟改修/東棟改築、全棟改築の3つの整備手法において課題への対応性を検討し、評価を行いました。

課題の内容によっては、改修の場合は部分的な改善は可能なものの、根本的な解決は困難と考えられるものもあります。来年度以降の検討では、これらを踏まえて改築等の方針検討を行う必要があります。

【凡例】○：対応可能、▲：改修により部分的な改善は可能だが根本的な解決は困難

再整備において求められる機能の候補		再整備における課題	整備手法ごとの評価		
			全棟改修	中・西改修 (東改築)	全棟改築
区民サービスの 拠点としての機能向上	①場の機能に応じたスペースの確保	改修では必要面積の確保・レイアウトの改編が困難	▲	中・西：▲ 東：○	○
	②ユニバーサルデザインの推進	中・西棟を既存のままとした場合、法令に定められている基準は満たせるものの通路の幅員が狭い箇所や棟間の段差が残る可能性がある。	▲	中・西：▲ 東：○	○
	③区民交流機能の向上	改修では必要面積の確保・レイアウトの改編が困難	▲	中・西：▲ 東：○	○
杉並の安全を支える 防災中枢拠点としての 機能の強化	① 耐震性の確保	東棟の耐震性を強化する場合、耐震補強工事により、執務室の使い勝手に影響する可能性がある。※1	▲	○	○
	② 災害対応機能の強化	災害対策時の必要機能の集約化や防災機能の強化が必要だが、改修では必要面積の確保・レイアウトの改編が困難な可能性がある。	▲	○	○
	③ 防犯性・セキュリティの強化	改修でもある程度のセキュリティ強化はできるが、セキュリティの計画で現状の間仕切り等の制約を受けるため、使い勝手に影響する可能性がある。	▲	中・西：▲ 東：○	○
全体的・長期的視点での 省エネルギー・省コストを 目指した対応	① 環境負荷の低減	既存庁舎の一部（中棟・西棟）においても大規模改修によりZEB-Ready相当を達成できる可能性がある。	▲	○	○
	② ライフサイクルコストの低減 ※初期コスト（改築や大規模改修に係るコスト）、および維持管理コスト（ランニングコスト）等を定性的に考慮	【初期コスト】改修の場合は改築よりもコストが抑えられる可能性がある。 【維持管理コスト】改修であっても適切な修繕・更新を実施していくことで、維持管理コストの低減を図ることができる可能性があるが、更新の難易度が極めて高い部位や設備機器がある。	▲～○	中・西：▲～○ 東：▲	▲
業務効率がよく 働きやすい執務空間	① 効率的な執務環境の整備	現状の庁舎は執務室の狭あい化や会議室の不足が顕著であるため、再整備では必要な面積の確保が重要となるが、改修では既存の庁舎の柱割や間仕切りの制約を受ける。	▲	中・西：▲ 東：○	○
	② 働き手のための機能充実	再整備では働き手のための機能を充実させるため、必要な面積の確保が重要となるが、改修では既存の庁舎の柱割や間仕切りの制約を受ける。	▲	中・西：▲ 東：○	○
将来の変化にも 柔軟に対応できる 空間の可変性	① 可変的な空間設計	改修では既存の庁舎の柱割や間仕切りの制約を受ける。	▲	中・西：▲ 東：○	○

※1：本調査では具体的な検討は行っていませんが、一般的な耐震補強工事での対応（例：耐震壁や耐震ブレースの増設等）をふまえて記載しています。

コラム

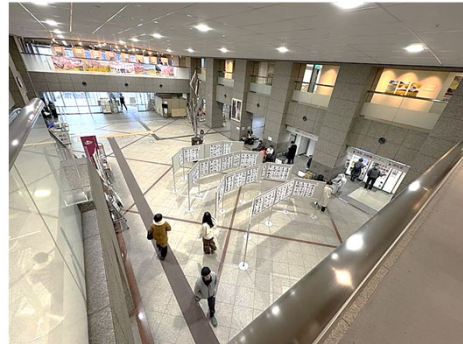
新たな庁舎にも受け継ぎたい、現在の本庁舎の良いところ

●本庁舎ロビー及び区民ギャラリーを活用した区民交流・情報発信の取り組み

- ・ 本庁舎1階ロビーは、コンサートや朗読劇など、区民交流の場として機能していると共に、各課によるパネル展示など、区政情報の発信にも活用されています。
- ・ 行政書士や社会保険労務士を招き、各種書類作成や手続きに関する『なんでも相談』を実施するなど、生活に役立つ情報提供と専門的な支援に取り組んでいます。
- ・ 2階区民ギャラリーは、絵画・写真・書など、区民活動の発表の場として機能していると共に、交流自治体に関する展示にも活用されています。

(参考)稼働率

- ・ 本庁舎1階ロビー : 約100%
- ・ 本庁舎2階区民ギャラリー : 約90%



1階ロビー



2階区民ギャラリー

写真出典：杉並区HP,
<https://www.city.suginami.tokyo.jp/s030/591.html>

●省エネ化への積極的な取り組み

- ・ 現在の本庁舎では、ガスコージェネレーションシステムにより自家発電を行い、その際に発生する廃熱を冷暖房や給湯に利用しています。

※コージェネレーションシステムは、1つの燃料から電気と熱の両方を同時に生産・供給できるシステムであり、従来の発電所では捨てられていた熱を回収し、給湯・冷暖房に使用することから、高効率なエネルギーシステムとして利用されています。

- ・ 空調熱源の吸収式冷温水発生機は、地球温暖化要因のひとつであるフロン類を使用していません。
- ・ 地下水活用システムにより、平時は水道水の使用量を削減し、災害時に都水（水道水）が断水した時でも水の確保が行えます。



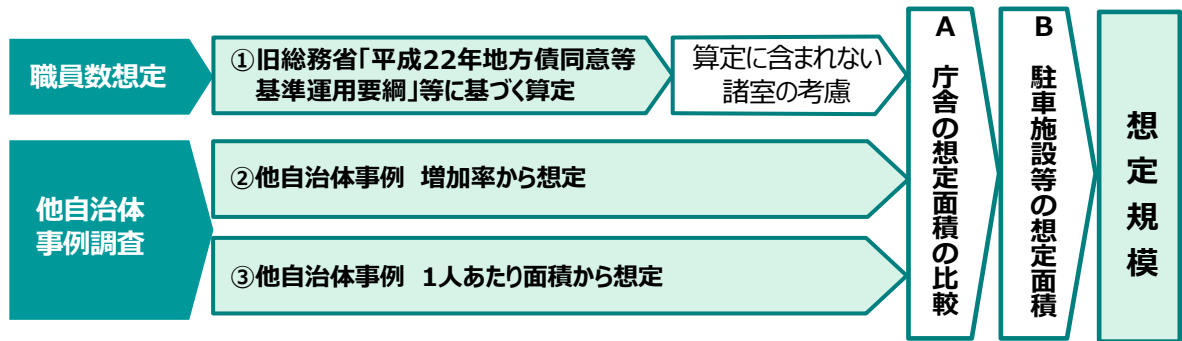
コージェネレーションシステム



地下水活用システム

(4) 新庁舎に必要な規模の検討

本項では、前段で整理した求められる機能の候補を新庁舎で整備するために必要な面積について、下記検討フローに示す手順で想定する職員数や各種基準に基づく他、先進区の庁舎規模を参考に算定します。なお、駐車場等の面積については、「東京都駐車場条例」における附置義務台数に必要な面積等を算定します。



■ 職員数・議員数の想定

区において、令和7年4月時点で本庁舎で執務する職員数（委託事業者等含む）について調査した結果、約2,100人程度であることがわかりました。「課題検討報告書」を基に、区は本委託検討上の想定職員数を「2,000人」としました。これに基づき、本調査業務での規模の算定を行っていきます。

議員数については、課題検討報告書を基に「48人」としました。

1) 庁舎の想定面積

① 旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」等に基づく算定

平成22年度地方債同意等基準運用要綱に示された、庁舎の標準的な事業費を算定する際の標準面積算定基準に基づき、面積算定を行います。

当算定基準は自治体が地方債を財源として庁舎建設を行う際に、起債許可・同意の対象となる標準的な事業費を算定するために定められたものです。平成23年度に運用が廃止されていますが、標準的な庁舎面積を算定する方法として、他自治体の庁舎再整備時にも参考値として使われています。

表：旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく杉並区新庁舎に必要な規模の算定

室名	算定基準					標準面積
	階層	職員数	換算率	基準面積	換算面積	
事務室	特別職	5	25	4.5㎡	563	14,449㎡
	部長級	30	12		1,620	
	課長級	64	5		1,440	
	係長級	448	2		4,032	
	製図者	81	1.7		620	
	主任・一般	1,372	1		6,174	
	合計	2,000	—		—	
倉庫・書庫	事務室面積×13%					1,879㎡
会議室等	7.0㎡×職員数(2,000人)					14,000㎡
玄関等	(事務室+倉庫・書庫+会議室等)×40%					12,130㎡
議場等	議員定数に都道府県及び指定都市にあつては50㎡、 市町村にあつては35㎡を乗じて得た面積 議員定数(48人)×35㎡					1,680㎡
合計面積						44,138㎡
旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要項」に基づく杉並区新庁舎に必要な規模						約44,138㎡

※標準面積の値は、小数点以下を切上げ。

※係長級は、係長（技能長を含む。）及び主査。

※製図者とは、営繕課、建築課、土木管理課、土木計画課及びみどり公園課に属する職員のうち、一般技術系職員。

※主任・一般には、技能主任、会計年度任用職員、委託業務従事者、派遣職員を含む。

算定に含まれない諸室の考慮

旧総務省基準の算定では、再整備において求められる機能の候補である区民機能の拡充や防災機能の強化に必要な諸室は含まれないため、別途検討する必要があります。

区民交流スペースや防災のための諸室の考え方について、本調査報告書に先立ち庁内検討された課題検討報告書（令和6年）やその後実施された今後のオフィス環境のあり方に関する庁内検討では、新庁舎では区民に開かれた区役所を目指し、これまで以上に区民が利用しやすく十分な広さを備えたホール等の整備を検討することや、区民交流や協働、にぎわい創出、区民が本庁舎を訪れる機会を創出することを目的として区民活動のスペースや、カフェ、売店、ワーキングスペース等の整備もこれからの庁舎づくりに求められる事項として整理しています。また、防災機能については、区民の安全・安心の向上のため災害時の対応機能強化を目的として、必要な面積の確保を検討することが整理されています。

本調査報告書では、前述の庁内検討で整理された方向性を踏まえながら、東京都 23 区の自治体事例も参照し、新庁舎での区民交流機能や防災機能に関する面積を想定しました。

● 区民交流機能

表：新庁舎整備計画等における区民交流機能等の規模

他自治体	進捗状況	a. 庁舎規模 ※(延床面積)[m ²]	b. 区民交流機能 等の規模 ※ [m ²]	c. 割合 b÷a [%]	区民交流機能の主な内容	
完了	豊島区	整備完了 平成27(2015)年5月	25,573	450	約1.8	区の行事や展示・発表会など多様な区民活動に利用できる多目的スペースの面積。
	中野区	整備完了 令和6(2024)年5月	35,200	800	約2.3	シティホール、フードコート等の飲食スペース、活動情報発信スペース等の面積。
建設中	世田谷区	建設中	55,947	2,008	約3.6	区民交流スペース、レストラン等の面積
	北区	計画中	43,350	1,350	約3.1	にぎわい創出のための面積。
	品川区	建設中	39,000	2,000	約5.1	協働・交流スペースの面積。
	江戸川区	計画中	47,600	3,800	約8.0	協働・交流ゾーンにおける多目的ホール等の面積。
平均			約1,700	約4.0		

他自治体事例から想定する区民交流機能の面積

約1,700 m²

※：各数値は、基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています。なお、車庫及び区役所以外の公共施設（税務署等）と合築されている場合は、車庫の面積と区役所以外の公共施設の執務面積を延床面積から除いた値を記載しています。

● 防災機能

表：新庁舎整備計画等における防災機能諸室等の規模

他自治体	進捗状況	a. 庁舎規模 ※1(延床面積)[m ²]	b. 防災機能 諸室の 規模※1[m ²]	c. 割合 b÷a [%]	防災機能の主な内容	
完了	豊島区	整備完了 平成27(2015)年5月	25,573	750	2.9	災害対策センター（250m ² ）、 日常のイベントの他災害時に活用できる区民ひろばセンター（500m ² ）
	中野区	整備完了 令和6(2024)年5月	35,200	930	2.6	災害対策本部（100m ² ）、 情報処理室・無線室（200m ² ）、 オペレーションルーム（500m ² ）、 防災備蓄倉庫（130m ² ）
建設中	世田谷区	建設中	55,947	約470	0.8	基本設計の縮尺が記載されている平面図から、 災害対策機能として分類されている、防災備蓄倉庫、FMラジオ局、オペレーションルーム、無線室等の面積を大まかに求積して記載。 ※2
	江戸川区	計画中	47,600	約500	1.1	基本設計の縮尺が記載されている平面図から、 災害対策本部の面積を大まかに求積して記載。 ※2
平均			約660m ²	約1.9%		

他自治体事例から想定する防災機能の面積

約660 m²

※1：各数値は基本構想・基本計画・基本設計などの公表資料から抜粋しています。なお、区以外の公共施設（税務署等）と合築している場合はその執務面積を除いた延床面積を採用しています。

※2：世田谷区、江戸川区については防災諸室の面積に関し公表されている数値がないため、新庁舎基本設計として公表されている縮尺が記載されている平面図を基に該当する部分を大まかに求積した値を記載しています。

前頁までの検討をふまえ、旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく杉並区新庁舎に必要な規模の算定結果と現在の本庁舎の面積との比較を下表にまとめます。

表：旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく杉並区新庁舎に必要な規模の算定
算定に含まれない諸室も考慮した庁舎全体の面積

算定方法	A.庁舎規模 延床面積 (㎡)				職員数 (人)	職員1人あたり の庁舎面積 (㎡/人) ※駐車場除く	
	a.行政機能	b.議会機能	c.区民 交流機能	d.防災機能			
①旧総務省 地方債同意等基準運用要 綱等に基づく算定 旧総務省基準(a,b) + 区民交流機能(C) + 防災機能(d)	46,498	(42,458)	(1,680)	(1,700) (他自治体事 例より想定)	(660) (他自治体事 例より想定)	2,000 (想定)	(23.2㎡/人)
現在の本庁舎 (参考)	32,518					2,093	15.5㎡/人
(うち東棟・中棟・西棟)		(28,995)	(1,952)	(344)	(125)		
(うち阿佐ヶ谷中学校校庭・校舎下※)		(1,102)	(-)	(-)	(-)		

※：阿佐ヶ谷中学校校庭・校舎下にある行政機能1,102㎡としては、換気機械室、駐車場事務室、倉庫、備蓄倉庫等が該当します。

現在の本庁舎の庁舎面積（A.庁舎面積（駐車場・駐輪場を含まない面積））は、旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」等に基づく算定面積を大きく下回っており、職員1人あたりの庁舎面積についても、現在の本庁舎が下回っています。

旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要項」に基づく杉並区新庁舎に必要な規模	約44,138 ㎡
+	
他自治体事例から想定する区民交流機能の面積	約1,700 ㎡
+	
他自治体事例から想定する防災機能の面積	約660 ㎡
=	
① 旧総務省 地方債同意等基準運用要綱等に基づいて算定する庁舎面積	46,498 ㎡

② 他自治体事例 増加率から想定

東京23区内で近年新庁舎の整備が完了したもしくは現在計画中の7区における新庁舎整備後の面積比較と面積増加の理由の考察を行いました。

事例として参照した7区のいずれの庁舎においても、従後は面積の増加が見られました。

表：新庁舎整備計画等における従前従後の庁舎規模比較

他自治体		従前（新庁舎整備前） ※ 1		従後（新庁舎整備後） ※ 1		面積増加率 ②÷①		
		①庁舎延床面積[m]		②庁舎延床面積[m]				
完了	豊島区	約19,880		豊島区所有専有面積（駐車場・駐輪場面積除く）		約25,573	約1.29	
	中野区	25,819 東京都第三建設事務所面積除く		行政機能、議会機能、保健所機能、防災機能、 区民交流機能等（車庫6,000㎡、東京都第三建設事務所3,000㎡除く）		35,200	約1.36	
庁舎整備計画・建設中	世田谷区	行政機能 (新庁舎へ集約する施設含む)	26,350	33,080	行政機能	執務スペース等 ----- 会議室 ----- 書庫・倉庫 ----- その他共用部 ----- 災害対策機能	59,925	約1.81
		議会機能	2,650		議会機能	議会機能		
		区民機能	4,080		区民機能	区民交流機能 ----- 区民会館機能		
		葛飾区 ※ 2	本館(区)、新館(区)、 議会棟(都所有分除く)		18,400	区役所 (区駐車場6,449㎡、都税事務所3,284㎡除く)		
	北区	新庁舎へ集約する施設含む	30,183	行政・議会機能	40,200	43,350	約1.44	
				複合化（協働や交流等、様々なかたちによる区民利用） にぎわい創出	1,800 1,350			
	品川区	行政・議会機能(区)	約30,000	行政・議会機能(区)	約37,000	約39,000	約1.30	
		— (国・都約7,000㎡、駐車場約9,000㎡除く)		協働・交流機能	約2,000			
	江戸川区	新庁舎整備後に集約する施設含む	23,068	執務・議会機能	約24,600	約47,600	約2.06	
				協働・交流機能	約3,800			
建物共用部				約19,200				
						平均	約1.55	
	杉並区	32,518 (駐車場・駐輪場を除く)	×1.55倍	→		50,403		

② 他自治体事例 増加率から想定する庁舎面積 50,403 ㎡

- ※ 1：各数値は基本構想・基本計画などの公表資料から抜粋しています。従前延床面積の機能別内訳が公表されていない場合は、従前延床面積に駐車場面積は含まないものと想定して面積増加率を算定しています。
- ※ 2：葛飾区の従前延床面積は本館約9,600㎡（区が約72%、東京都が約28%の共有財産）、議会棟約1,400㎡、新館約10,400㎡（区が約97%、東京都が約3%の共有財産）の公表情報に基づき算定しています。

③ 他自治体事例 1人あたり面積から想定

東京23区内で近年新庁舎を整備したもしくは現在計画中の7区における職員一人あたりの面積調査を行い、新庁舎整備時の職員一人あたり庁舎面積の平均値を算出し、これを参考に新しい杉並区本庁舎の面積規模を試算しました。

自治体名	改築年	面積	職員数	一人あたりの庁舎面積	備考
豊島区	平成27年5月 (2015年)	25,500 m ²	1,273 人	20. m ² /人	面積：新庁舎整備推進計画（平成27年11月） 他の区分所有者との共有部分を除く面積 職員数：平成20年時点（杉並区にて「課題検討報告書」作成時に確認）
板橋区	平成27年5月 (2015年)	-	-	-	内訳不明
渋谷区	平成31年1月 (2019年)	-	-	-	内訳不明
中野区	令和6年5月 (2024年)	33,200 m ²	1,400 人	23.7 m ² /人	面積：新しい区役所整備基本計画(平成28年12月) 職員数：新しい区役所整備基本計画(平成28年12月)
世田谷区	令和11年4月 (2029年)	55,947 m ²	3,100 人	18.1 m ² /人	面積：実施設計（令和2年3月） 職員数：基本計画（案）（平成31年2月）
品川区	令和12年度頃 (2030年)	37,000 m ²	1,600 人	23.1 m ² /人	面積：新庁舎整備基本計画（令和5年1月） 職員数：新庁舎整備基本計画（令和5年1月）
江戸川区	令和12年度頃 (2030年)	49,000 m ²	2,302 人	21.3 m ² /人	面積：江戸川区新庁舎基本設計（令和6年7月） 職員数：江戸川区新庁舎建設基本構想・基本計画（令和3年3月）
葛飾区	令和15年度 (2033年)	29,570 m ²	1,590 人	18.6 m ² /人	面積：新総合庁舎整備の総合説明書（令和5年3月） 職員数：新総合庁舎整備の総合説明書（令和5年3月）
北区	令和16年度 (2034年)	41,550 m ²	1,537 人	27. m ² /人	面積：東京都北区新庁舎建設基本計画（令和5年3月） 職員数：東京都北区新庁舎建設基本計画（令和5年3月）
荒川区		-			内訳不明
1人あたりの庁舎面積の平均				21.7 m ² /人	
		面積想定	想定職員数	↓	事例から算出した一人あたりの庁舎面積の平均（21.7m ² /人）に、杉並区想定職員数（2,000人）をかけて算出
杉並区	—	43,400m ²	2,000人	21.7 m ² /人	

③ 他自治体事例 1人あたり面積から想定する庁舎面積 43,400 m²

想定面積のまとめ

総務省基準に基づく算定及び他自治体の庁舎面積を参考に算定した新庁舎の想定面積は以下のとおりです。

表：算定面積の比較

算定方法	A.庁舎面積 延床面積 (㎡)	職員数 (人)	職員1人あたりの庁舎面積 (㎡/人) ※駐車場等を除く
①旧総務省 地方債同意等基準運用要綱等 に基づく算定	46,498	2,000 (想定職員数)	(23.2 ㎡/人)
②他自治体事例 増加率から想定 (面積増加率1.55倍による)	50,403		(25.2 ㎡/人)
③他自治体事例 1人あたり面積から想定 (職員1人あたり面積21.7㎡/人による)	43,400		(21.7 ㎡/人)
(参考) 現在の本庁舎	32,518	2,093	15.5 ㎡/人

現在の本庁舎の面積（A.庁舎面積（駐車場・駐輪場を含まない面積））は、算定方法①、②、③のいずれの算定面積も大きく下回っており、職員1人あたりの庁舎面積についても、現在の本庁舎が下回っています。

現在の本庁舎が抱える課題を解決し、再整備において求められる機能を実現するためには、新庁舎では現在の本庁舎よりも大きな庁舎面積の確保が必要といえます。

A：庁舎の想定面積 約 43,000 ㎡～約 50,000 ㎡（駐車場・駐輪場含まず）

庁舎の想定面積については、今後も検討の各段階に応じて効率的なスペース活用などを精査し、将来の社会動向の変化に対応する庁舎計画を検討していく必要があります。

■参考■：現在の本庁舎の基本構想・基本計画（昭和60年（1985年）当時）の振り返り

現在の本庁舎の規模が検討された昭和60年（1985年）当時の基本構想・基本計画を振り返ると、執務面積等を検討するための基礎条件として、本庁舎職員数の将来推計を計画から15年後（平成12年（2000年））に1,400人と仮定し、計画を進めていました。このことから、当時は本庁舎の職員1人あたりの面積が約23.2㎡（現在の本庁舎の面積32,158㎡/1,400人）と想定されていたことが分かります。

これらの経緯をふまえると、現在の本庁舎でも基本構想・基本計画時から新築竣工当時には職員1人当たりの面積が、旧総務省「平成 22年度地方債同意等基準運用要綱」に基づく算定と同程度確保されていたものの、その後の行政需要の変化に伴う職員の増加等が当時の想定以上に進んだことにより、庁舎が狭あいになったことが推察されました。

2) 駐車施設等の想定面積

駐車施設等の規模の想定として、駐車場、駐輪場、バイク駐輪場に関する面積を検討します。

■ 駐車場

駐車場面積の算定にあたり、「東京都駐車場条例」に基づき、前述の新庁舎の想定延べ床面積に対して必要となる駐車施設台数を想定し、駐車場規模の算定を行います。

○東京都駐車場条例に基づく駐車施設台数

算定対象面積	算定式	設置基準台数
43,000 m ² の場合	$(6,000 + (4,000 \times 0.8) + (33,000 \times 0.5)) / 300 \text{ m}^2$	86 台
50,000 m ² の場合	$(6,000 + (4,000 \times 0.8) + (40,000 \times 0.5)) / 300 \text{ m}^2$	98 台

上記で算出した設置基準台数に 1 台あたり地方債同意等基準で定める、地上駐車場面積(25 m²/台)及び地下駐車場面積 (50 m²/台) を乗じて必要面積を算出します。

○東京都駐車場条例に基づく駐車施設台数を基にした必要面積

駐車形式	算定式	必要面積
地上駐車場	86 台×25 m ² ※	2,150 m ²
	98 台×25 m ² ※	2,450 m ²
地下駐車場	86 台×50 m ² ※	4,300 m ²
	98 台×50 m ² ※	4,900 m ²

※総務省地方債同意等基準より、地上駐車場 = 25 m²/台、地下駐車場 = 50 m²/台 (車路等含む)。いずれも自走式の場合。

○参考：現在の本庁舎の駐車台数

現在の本庁舎の駐車台数は 173 台 (機械式駐車 138 台、平面駐車 35 台) で、全て屋内 (地下) に整備されています。駐車施設的面積は、約 5,100 m²です。

※中棟・西棟新築の際の建築基準法第86条の認定 (一団地認定) の変更届図書 (建築基準法第86条関係計画概要書) に おいて 5,164 m²との記載があります。平成 3 年 7 月 5 日付で認定通知書が発行されています。

現在の本庁舎では、阿佐ヶ谷中学校の校庭及び一部校舎の地下に機械式駐車場を設置しています。現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合、敷地の面積規模をふまえると地上駐車場を計画することは困難であるため、改築・改修後の本庁舎でも駐車場は地下に設置することを想定します。

新庁舎の駐車台数は、付置義務の台数と面積規模を最低限確保するものとしつつ、現在の本庁舎と同等の利便性を確保するとの観点から、新庁舎の駐車場の想定規模は現在の本庁舎と同等とします。

但し、今後も引き続き計画の進捗に応じ必要かつ適正な台数を検討していく必要があります。

駐車場面積 約 5,100 m ² (現在の本庁舎と同等 駐車台数 : 約 173 台)

■ 駐輪場

駐輪場の面積想定については、区の「自転車駐車場の附置義務非該当施設に対する自転車駐車場設置指導基準」（以下「設置指導基準」という。）に基づき、「事務所」の用途として執務面積 25 m²毎に 1 台として算定します。

○ 杉並区/設置指導基準に基づく駐輪場台数及び面積

	算定式	設置基準面積
設置基準台数の算定	14,449 m ² ※1 / 25 m ² = 578台	
駐輪場面積の算定	578台 × 1.5 m ² ※2	867 m²

※1：①旧地方債同意基準で算定した事務所面積

※2：自転車駐輪スペースとして、課題検討報告書での算定基準を引用し、1台あたり0.5m×2.0m+通路スペース 0.5m×1.0m=1.5 m²を想定

■ 参考 ■：現在の本庁舎の駐輪場面積

	現在の面積	面積
来庁者用駐輪場	中杉通り側 80 m ² + 青梅街道側 140 m ²	220 m ²
職員用駐輪場 (庁有自転車含む)	地下 1 階 260 m ²	260 m ²
	合計面積	480 m²

設置指導基準に基づく必要面積と現在の駐輪場面積の合計を比較すると、新庁舎では現在の本庁舎と同規模の駐輪場では設置基準台数分に対応しきれないことが分かります。

そのため、新庁舎の駐輪場の想定規模は設置指導基準に基づき約 870 m²とし、このうち約800m²分を屋内に整備することとして想定します。

駐輪場（屋内設置分）面積 約 800 m²（約530台分）

※ 屋外設置分 約70m²（約50台）

■ バイク駐車場

バイク駐車場については、関係法令等で定める設置義務台数はないことから、想定面積については、現在の本庁舎のバイク駐車場面積をふまえながら100 m²程度とします。

■ 参考 ■：現在の本庁舎のバイク駐車場面積

	現在の面積	面積
来庁者用バイク駐車場	中杉通り側 25 m ²	25 m ²
庁有バイク駐車場	地下 2 階 25m ²	25 m ²
職員用バイク駐車場	地下 1 階 20 m ²	20 m ²
	合計面積	65 m²

バイク駐車場面積 約 100 m²

■ 駐車施設等の想定面積

B: 駐車施設等の面積 約 5,100 m² + 約 800 m² + 約 100 m² = 約 6,000 m²

3) 新庁舎に必要な規模のまとめ

各種基準に基づく算定や他自治体の庁舎規模等を参考に算定した庁舎の想定面積と駐車施設等の想定面積の合計値を新庁舎の想定延床面積として設定します。

A : 想定延床面積 約 43,000 m²～約 50,000 m² (駐車場・駐輪場含まず)

+

B: 駐車施設等の面積 約 6,000m²

=

新庁舎の想定規模 約 49,000 m²～約 56,000 m²(駐車場・駐輪場含む)

将来の DX の進展や、行政サービスのあり方、職員の働き方の変化を捉えながら、新庁舎整備の際には基本構想・基本計画などの検討の中で、区民の意見等も踏まえた規模の検討が必要となります。

(5) 新庁舎整備における基本的な考え方の整理 のまとめ

本章では今後の本庁舎の改築等の方針を検討するための基礎情報を整理するために、「課題検討報告書」の課題整理の視点に、さらに網羅的な視点を加えるため「官庁施設の基本的性能基準（令和6年改訂版・国土交通省）」を用いて、**現在の本庁舎の課題を整理し**、課題解決の方向性や再整備において**求められる機能の候補、新庁舎に必要な規模について検討・考察**しました。

●現在の本庁舎の主な課題

- 社会性の視点からの課題**（地域活性化などの評価指標）：
区民交流スペースの確保が不十分、竣工後に定められた緑化基準や都市計画道路に対応できていない
- 環境保全性の視点からの課題**（環境負荷低減などの評価指標）：
余剰スペースがなく内部機能の変化に対応困難、建物仕様が古く、設備老朽化により消費エネルギー増大の懸念
- 安全性の視点からの課題**（防災性、防犯性などの評価指標）：
東棟の耐震性が一般建物レベル（中棟・西棟は重要施設基準を満たす）、災害対策諸室が棟・フロアに分散、来庁者動線と執務エリアの分離が不十分
- 機能性の視点からの課題**（利便性、室内環境性、情報化対応性などの評価指標）：
動線の複雑さ、窓口・待合・会議室の不足、ユニバーサルデザインへの更なる対応（通路幅、車寄せ、段差）、熱環境やリフレッシュスペースに改善の余地あり、配線スペース・機器設置場所の調整困難
- 経済性の視点からの課題**（耐久性、フレキシビリティなどの評価指標）：
意匠・設備仕様の老朽化とエネルギー効率の低下、余剰スペース不足により執務室確保やレイアウト変更が困難、設備老朽化の顕在化と更新の難易度の高さ

●求められる機能の候補

課題をふまえて課題解決のキーワードを整理し、さらに他自治体事例の分析を通じて、今後、再整備において求められる機能の候補を検討しました。

区民サービスの拠点としての機能向上

杉並の安全を支える防災中枢拠点としての機能の強化

全体的・長期的視点での省エネルギー・省コストを目指した対応

業務効率がよく働きやすい執務空間

将来の変化にも柔軟に対応できる空間の可変性

●新庁舎に必要な規模

●**庁舎面積：約 43,000 m²～約 50,000 m²**（駐車場・駐輪場を含まない）

旧総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」や、他自治体事例の分析に基づき算定しました。想定職員数は区より提示をうけた2,000人（令和7年4月1日時点での職員数を基に想定）を使用しました。

算定方法	庁舎面積	職員1人あたりの面積
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	46,498m ²	(23.2 m ² /人)
②他自治体事例 増加率から想定（面積増加率1.55倍による）	50,403m ²	(25.2 m ² /人)
③他自治体事例 1人あたり面積から想定（職員1人あたり面積21.7m ² /人による）	43,400m ²	(21.7 m ² /人)

●**駐車施設等**（駐車場、駐輪場、バイク駐車場）の面積：約6,000 m²

関係法令で定められている付置義務台数及び既存の駐車場面積を確保することとして検討しました。




●**新庁舎に必要な規模**：以上を合計し、約 49,000 m²～約 56,000 m²（駐車場・駐輪場を含む）と想定します。

2. 現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価

2. 現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価

この章では、現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合の課題について整理・検討します。

改築等で想定できるケースは多数ありますが、「課題検討報告書」において検討されたケースⅠ、ケースⅡの他、より整形な平面計画が可能となるケースⅡ'を加えた以下の3つのパターンについて前提条件や課題を整理し、建築可能な建物規模の検討や概略工事ステップ、概算工期、概算事業費等の検討を行った上で各ケースを比較評価します。

	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			

ケーススタディは以下のような手順で検討します。

(1) 現地改築等する場合における前提条件と課題の整理

● 概略検討のための前提条件の整理

- 1) 敷地概要の整理
- 2) 敷地周辺道路及び道路斜線制限の整理
- 3) 阿佐ヶ谷中学校に対する日影の自主規制の考え方の整理
- 4) その他関係法令等の整理

(2) 各ケーススタディにおける建築可能な規模の検討

- 概略検討① ・ボリュームスタディによる建築可能な容積の検討
- 概略検討② ・概略検討①の精査 ⇒ 建築可能な容積の範囲内での階数、各階面積の設定

(3) 新庁舎の想定規模をふまえた各ケーススタディの概略工事ステップ・概算工期・概算事業費等の検討

- 新庁舎の想定規模の範囲内における、各ケーススタディの概略工事ステップ・概算工期・概算事業費等の検討

(4) 各ケーススタディの比較評価

- 再整備において求められる機能の候補（第1章で整理）と（3）の検討結果をふまえた比較評価

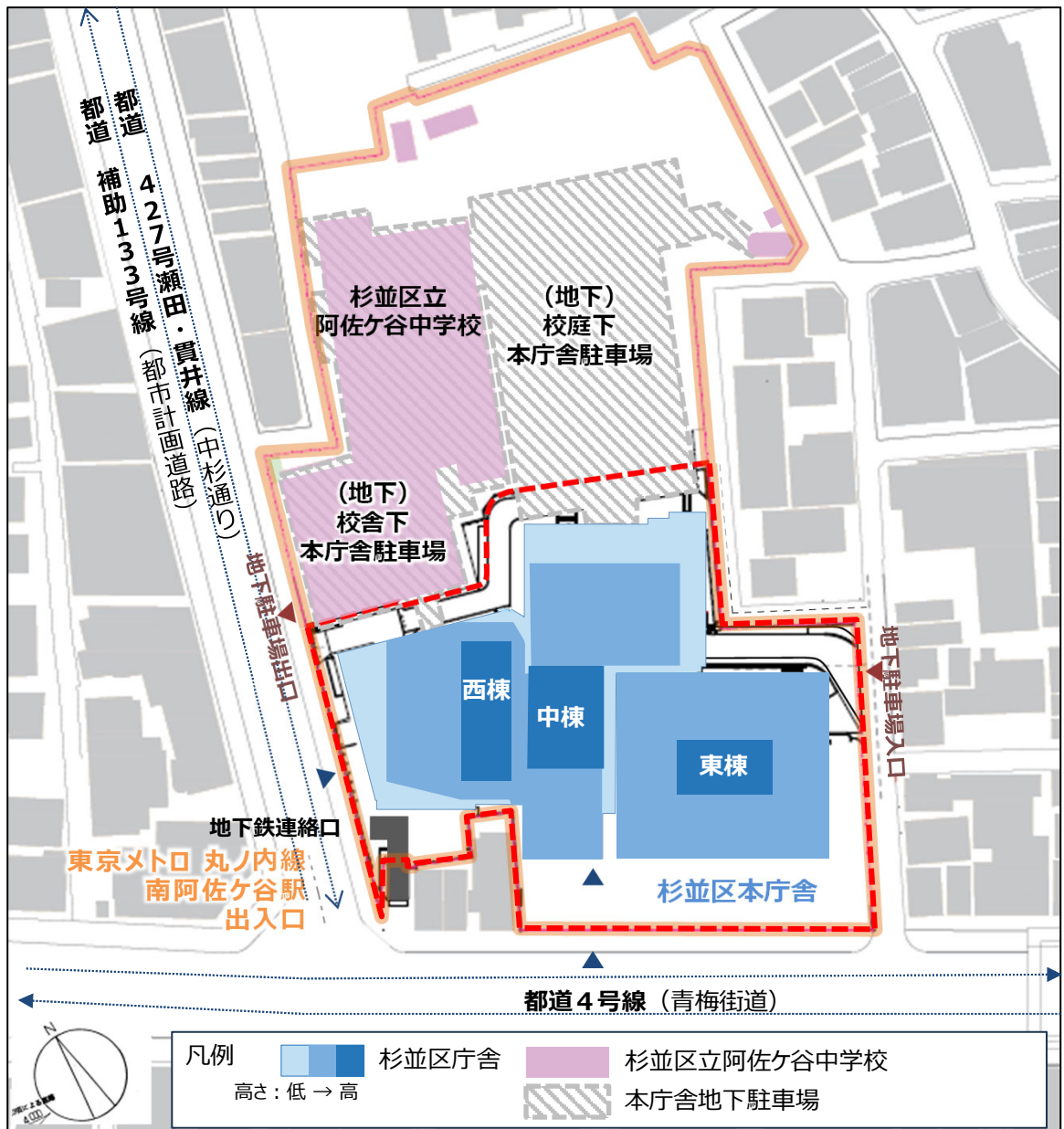
2.現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価

(1) 現地改築等する場合における前提条件と課題の整理

1) 敷地概要の整理

対象敷地の概要は以下の通りです。

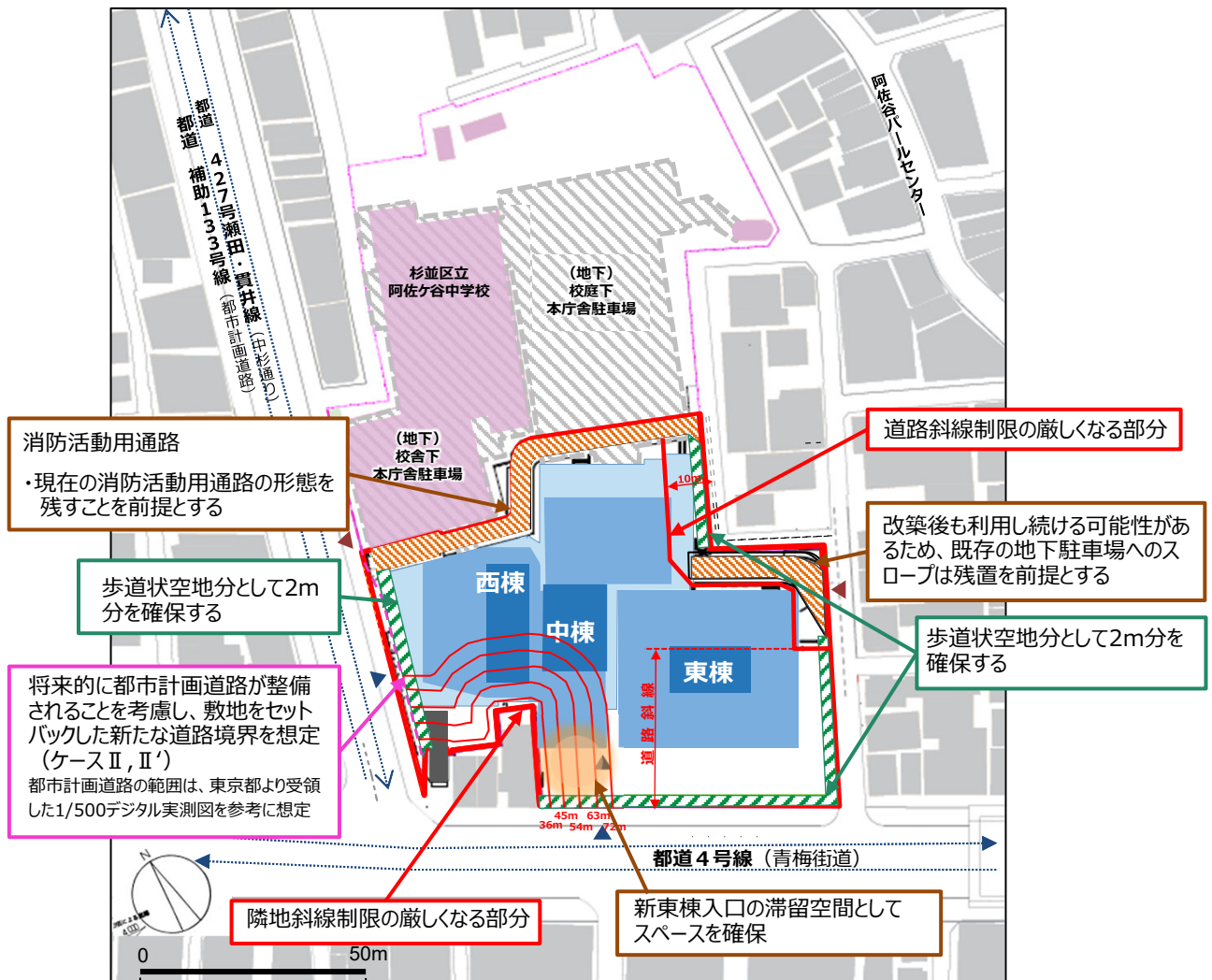
建ぺい率※/容積率	100 % / 500 %	※建ぺい率は防火地域・角地の緩和を含む
用途地域	商業地域	—
防火及び準防火地域	防火地域/新たな防火規制区域	—
高さ制限	道路斜線制限：有 隣地斜線制限：有 高度地区による斜線制限：無	—
日影規制	無	・ 商業地域のため規制なし。但し近隣の住宅系の用途地域に対する規制を確認する必要あり
敷地面積 /事業区域面積	13,510.70 m ² ※ 1 /6,619.19 m ² ※ 1	・ ※ 1：杉並区庁舎増改築工事 竣工図より転記 ・ ※ 2：区より提供された既存CAD図をもとに敷地外形線を求積した数値（測量値でない）事業区域面積は、消防活動用通路の北側部分までとし、阿佐ヶ谷中学校敷地を含まない
敷地面積 /事業区域面積 (都市計画道路 都道 補助133号線を考慮)	約13,100 m ² ※ 2 /約6,220 m ² ※ 2	



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

建築可能な建物規模の検討における前提条件

今回の概略検討においては、以下を検討の前提条件として設定しました。



上図に記載の他、下記の条件も前提とする。

ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

- 現状と同様、土地の高度利用を図るため一団地認定を改めて取得することを前提とします。
- ポリュームスタディの対象敷地の面積は、今回の改築等に係る事業区域面積と同一と考えました。一団地認定の区域のうち、阿佐ヶ谷中学校の敷地を含まず、且つ、将来的に拡幅整備される予定である都市計画道路（都道補助133号線）の事業による敷地西側のセットバックを加味して約6,220 m²（CAD上で求積）として検討しました。
- 新庁舎の階高について、以下のとおり設定しボリュームスタディに反映しました。
 - ケースⅠ（改築+改修）：
 - 既存の中棟・西棟が残るため、新東棟と既存中棟が接続する部分は階高を合わせることにしました。
 - 新東棟と中棟が接続する部分以外の階は4 mとしました。
 - ケースⅡ、Ⅱ'（全面改築）：
 - 階高は4mと想定しました。

本調査では、改築等における基礎的な条件を整理するため、概略的に建築可能な建物規模を想定することを目的としました。そのため、新築部分と既存地下躯体との詳細な関係や工事期間中の既存地下駐車場機能の継続性※1等、改築に関する詳細な計画が整理された段階でないと検討が困難な事項については、今後計画が深度化した段階で調整される事項として、本調査におけるボリュームスタディの条件としては加味していません※2。

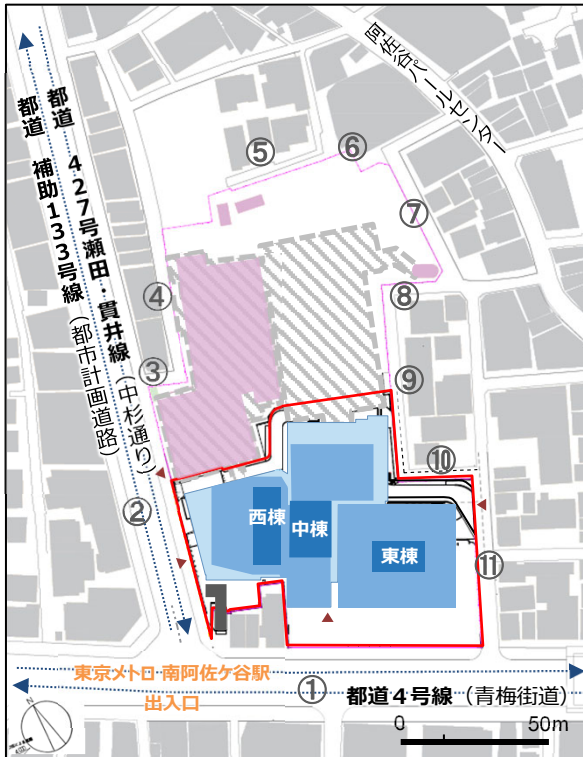
※1：ケースⅡ・Ⅱ'の場合、地下の駐車場車路と工事範囲が重なるため、一時的に駐車場機能を停止する必要があります。

※2：今後の検討の進捗に応じて、本調査で検討した数値が変わる可能性があります。

2)敷地周辺道路及び道路斜線制限の整理

対象敷地の概要は以下のとおりです。

●敷地境界条件及び周辺道路



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

No	道路名	最小幅員	建築基準法上の扱い
①	都道4号線（青梅街道） （主要地方道東京所沢線）	約 25.00 m	第42条第1項第1号
②	都道427号瀬田・貫井線（中杉通り） （都市計画道路 都道 補助133号線）	約 20.00 m	第42条第1項第1号
③	特別区道43号	約 4.45 m	第42条第1項第1号,2項
④	特別区道43号	道路幅員 4.0 m / 現状幅員約 4.16 m	第42条第2項
⑤	特別特別区道56号	道路幅員 4.0 m / 現状幅員約 1.79~2.95 m	第42条第2項
⑥	私道	約 4.00 m	第42条第2項
⑦	私道	約 4.00 m	第42条第2項
⑧	私道	約 4.28 m	第42条第1項3号
⑨	私道	約 4.00 m	第42条1項3号
⑩	私道	約 4.00 m	第42条第2項
⑪	特別区道1号	約 6.00 m	第42条第1項第1号、2項

●隣地境界線

隣地境界線からは隣地斜線制限が発生します。

3) 阿佐ヶ谷中学校に対する日影の自主規制の考え方の整理

対象敷地は商業地域に位置するため、日影規制による制限は発生しませんが、北東側の第一種低層住居専用地域または、北西側の第一種中高層住居専用地域への日影の影響は考慮する必要があります。

● 用途地域



○ 用途地域別日影規制種別

・第1種中高層住居専用地域

日影規制種別

- ・5mを超える範囲：3時間以上
- ・10mを超える範囲：2時間以上
- ・測定水平面：4m

・第1種低層住居専用地域

日影規制種別

- ・5mを超える範囲：4時間以上
- ・10mを超える範囲：2.5時間以上
- ・測定水平面：1.5m

また、現在の本庁舎の基本計画当時（昭和62年当時）、区が本庁舎が中学校の校庭に及ぼす影響について懸念する声を受けたため、庁舎の建物の配置計画について「校庭への日影の影響については日影の自主規制を設定し、本庁舎の日影が校庭に及ぼす影響を従来並みに抑えて計画」としたことが、「課題検討報告書」において確認されています。

本調査において、本庁舎が整備された当時の一団地認定の申請図書や認定通知書を確認したところ、上記の日影の自主規制に関する記載はないことが判明しました。このことから、上記の中学校校庭に対する日影の自主規制については、法的な規制は受けていないことが推測されました。

本調査では上記の経緯を考慮し、新庁舎の建築可能な建物規模を検討する際に、日影の自主規制を考慮した「新しい庁舎の日影が阿佐ヶ谷中学校の校庭に及ぼす影響を現状と同程度に抑えた場合」と、「法令上の日影規制等のみを考慮する場合（阿佐ヶ谷中学校の校庭に及ぼす日影の影響を考慮しなかった場合）」の2種類について検討します。

4) その他関係法令等の整理

ボリュームスタディによる概略検討に影響する関係法令等は以下のとおりです。

関係法令等名称	関連項目	備考
杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱	環境空地	環境空地を事業区域の5%確保する必要がある。環境空地として、歩道上空地（幅員2m以上）もしくは広場上空地を設ける。
緑化計画の届け出	地上部の緑化	制限の厳しい東京都基準に準拠 地上部の緑化面積として、敷地面積から建築面積を除いた面積の3%確保する。
建築基準法第86条一団地認定	東西通り抜け 消防活動用通路	一団地認定を取得の際に、阿佐谷南1丁目15,16,17番地先の環境改善のため東西通り抜け消防用活動用通路を設置することとしている。今後、改築等に際し一団地認定の再取得を企図する場合、この消防活動用通路の取扱いについては、関係各所と協議して方針を整理する必要がある。本調査では、改築等を行う際にも当該東西通り抜け消防活動用通路は残置するものと想定して検討を行った。

現在の本庁舎の敷地での改築等の課題のまとめ

前頁までの現在の本庁舎の敷地での改築等の前提条件の整理を通して、これから先の検討に進むにあたって、現在の敷地での改築等における課題となる事項や対応が必要な項目を整理しました。

(1) 前提条件及び課題の整理

1) 敷地に係る制限等

○ 用途地域等（都市計画）

用途地域、建ぺい率・容積率、防火及び準防火地域、高さ制限、日影規制等

○ 周辺道路状況

前面道路の扱い（建築基準法上の道路種別）、道路幅員、道路後退（セットバック）の要否等都市計画道路の計画線が敷地にかかっていることへの対応

⇒現在の本庁舎の敷地では、西側を通る都道補助133号線（昭和22年都市計画決定（昭22.11.26戦復告第128号）、昭和41年都市計画変更（昭41.7.30建告第2428号））の計画線が敷地にかかっています。そのため、改築等の計画にあたっては、都市計画道路の事業区域を考慮した敷地面積にて検討することが望ましいと考えます。
尚、都道133号線の当該部分の施行予定時期は令和7年度現在、未定です。今後の、区庁舎の改築等の検討においても、引き続き都市計画道路の施工時期や事業範囲の詳細について、関係各所への確認・調整を行っていく必要があります。

○ 現庁舎竣工後に改正・施行された法条例等への対応

杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱（環境空地）、都及び区が定める緑化計画の届け出 等への対応

2) 敷地周辺環境

○ 敷地が接する広幅員道路（西：都道 427号瀬田・貫井線（中杉通り）・都道補助133号線（都市計画道路）、南：都道4号線（青梅街道））を有効活用した計画とする

○ 徒歩、自転車、車、公共交通機関でのアクセスを想定し建物や外構を計画する 敷地や建物への人や車両の出入口位置、駐車・駐輪場の整備位置及び規模等

3) 現本庁舎の建設経緯をふまえた留意事項

○ 土地の高度利用のための一団地認定の再取得

現在の本庁舎では、中学校校舎等とあわせて一団地認定が取得されています。改築等にあたり、今後も引き続き土地を高度利用するためには、一団地認定の再取得が必要です。
また、現庁舎の一団地認定取得の際に消防活動用通路として設置された東西通り抜け消防活動用通路の取扱いについては、関係各所との協議を行いながら方針を整理していく必要があります。

○ 中学校の校庭への庁舎の日影の自主規制

現在の本庁舎の計画にあたり考慮されていた日影の自主規制について、改築等にあたって対応の方針を整理する必要があります。
本調査においては、「阿佐ヶ谷中学校の校庭に対しての日影の影響を考慮した場合」と、「法令上の日影規制等のみを考慮する場合（阿佐ヶ谷中学校の校庭に対しての日影の影響を考慮しなかった場合）」の2種類について検討します。

(2) 本調査での建築可能な規模の検討における留意点

本調査での検討においては、前述の前提条件および課題への対応に加え、下記についても留意します。

- 第1章で検討した「再整備において求められる機能」を実現するために必要となる庁舎の規模や機能の確保と共に、庁舎が周辺に及ぼす影響に配慮した全体計画とします。
- 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）とします。
- 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を考慮します。
- 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の確保を考慮します。

(2) 各ケーススタディにおける建築可能な規模の検討

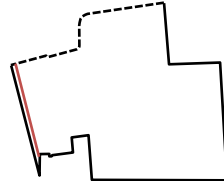
各ケースでのボリュームスタディによる概略検討の結果は以下のとおりです。

次頁以降に各ケースの概略検討結果の詳細を記載します。

必要な庁舎規模は下記のとおり

A庁舎：約43,000㎡～約50,000㎡	+	B駐車場： 6,000㎡	=	C必要な庁舎規模：約49,000㎡ ～約56,000㎡
-----------------------	---	-----------------	---	--------------------------------

：新庁舎の建設

 <p>敷地面積※：約6,220㎡</p> <p>※阿佐ヶ谷中学校を含まない事業敷地面積(CADで求積)。都市計画道路/都道補助133号線の整備に伴うセットバックを考慮した値。</p>	既存庁舎 (駐車場除く)	ケースⅠ 東棟改築/ 中棟・西棟改修		ケースⅡ 全面改築 (東棟改築 →中棟・西棟改築)		ケースⅡ' 全面改築 (東棟・中棟改築 →西棟改築)		
	自主規制あり	自主規制なし	自主規制あり	自主規制なし	自主規制あり	自主規制なし	自主規制あり	
A庁舎	東棟	地上7階/ 地下2階 11,639㎡	地上16階/ 地下3階 30,400㎡	地上10階/ 地下3階 20,000㎡	地上15階/ 地下3階 20,550㎡	地上10階/ 地下3階 14,250㎡	地上15階/ 地下3階	地上10階/ 地下3階
	中棟	地上6階/ 地下3階 9,986㎡	既存のまま (9,986㎡)	既存のまま (9,986㎡)	地上14階/ 地下3階	地上10階/ 地下3階	52,480㎡	32,160㎡
	西棟	地上10階/ 地下3階 10,516㎡	既存のまま (10,516㎡)	既存のまま (10,516㎡)	38,650㎡	24,630㎡	地上9階/ 地下3階 6,720㎡	地上9階/ 地下3階 6,720㎡
	A合計面積	32,141㎡	約50,900㎡	約40,500㎡	約59,200㎡ 約57,800㎡※2	約38,900㎡※1 約37,500㎡※2	約59,200㎡※2 約57,800㎡※2	約38,900㎡※1 約37,500㎡※2

B駐車場	校庭・校舎下 (既存)	4,600㎡	既存利用 4,600㎡	既存利用 4,600㎡	既存利用 4,600㎡	既存利用 4,600㎡	既存利用 4,600㎡	既存利用 4,600㎡
	現中棟下 (既存)	500㎡	500㎡	500㎡	—	—	—	—
	新庁舎下 (新設)	—	※構造上 設置不可	※構造上 設置不可	地下2階以下 約1,400㎡※2	地下2階以下 約1,400㎡※2	地下2階以下 約1,400㎡※2	地下2階以下 約1,400㎡※2
	B合計面積	5,100㎡	約5,100㎡	約5,100㎡	約6,000㎡	約6,000㎡	約6,000㎡	約6,000㎡

C：A庁舎+B駐車場	約56,000㎡	約45,600㎡	約63,800㎡	約43,500㎡	約63,800㎡	約43,500㎡
必要な庁舎規模の確保	○	△	○	△	○	△
	可	(不足： 約3,400㎡)	可	(不足： 約4,100㎡) ※別途詳細 検討必要	可	(不足： 約4,100㎡) ※別途詳細 検討必要

○備考

※1 ボリュームスタディにおいて、改築部分が整形になるよう想定した関係上、自主規制ありケースⅡの面積が自主規制ありケースⅠより小さくなっていますが、今後の検討の深度化にあわせてさらに詳細設計を行えば、ケースⅠと同程度の面積確保ができる可能性があります。

※2 全面改築の場合、駐車施設等の面積として約6,000㎡を確保するために校庭・校舎下(既存)で不足する分を新庁舎下(B2～B3)に設置する可能性を考慮します。庁舎下に1,400㎡の駐車場を設けた場合の庁舎面積を、A合計面積欄の下段に記載しています。

1) ケース I (東棟改築、中棟及び西棟改修)

● ケース I (自主日影規制なし) 概略検討結果 概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	既存西棟	既存中棟	新東棟
棟別面積	10,516 m ²	9,986 m ²	30,400 m ²
基準階面積	—	—	1,600 m ²
A 庁舎	約50,900 m ²		
B 駐車場	5,100m ² (4,600 (校庭・校舎下 (既存)) + 500m ² (現中棟下 (既存)))		
C A庁舎 + B駐車場 (建築可能な規模)	約56,000m ²		
必要な庁舎規模 (約49,000m ² ~約56,000m ²) の確保	○可		

○備考

※ 東棟地下のみで駐車場を設けることができないため、既存駐車場 (中棟地下の車路等: 約500m²と、中学校の校庭・校舎下にある駐車場約4,600m²を合計した約5,100m²) をそのまま活用することを想定しています。

※ 既存の中棟・西棟の面積は1992年増築時の竣工図の棟別概要に記載されている面積を参照しています。

配置図



- 防災中枢拠点であることから、新庁舎 (新東棟) は**免震構造を想定**しています。既存庁舎 (中棟、西棟) は一般的な構造であり、免震構造となる新庁舎とは地震時の揺れ方が違うこと、免震構造の建物の外側には免震クリアランス※が必要であることなどから、既存棟 (中棟、西棟) と新棟 (新東棟) において**現庁舎と同様に1・2階全体を接続して一体的に運用することは困難**です。今後の検討の進捗に応じ、**耐震構造や制震構造**など他の構造も検討することで、**前述の低層部の運用方法に関する課題も解決できる可能性があります**。

- 現状より中学校校庭への日影の影響が大きくなります。

※ 免震クリアランス: 地震発生時に免震建物とその他の構造物との衝突を防ぐ隙間

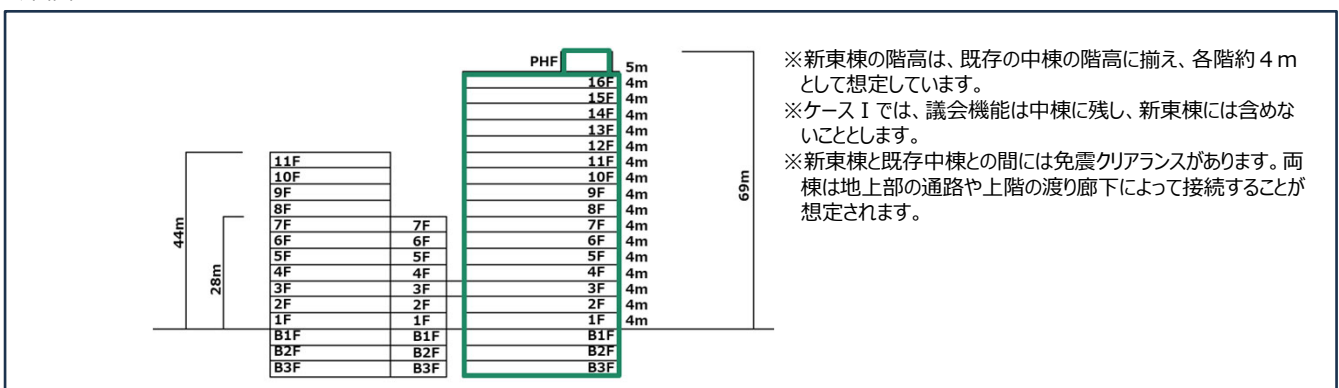
ボリュームイメージ



ゼンリン 3D都市モデルデータを使用して作成

断面図

ベース図: 国土地理院地図 (電子国土WEB) を基に作成



● ケース I（自主日影規制あり）概略検討結果

概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	既存西棟	既存中棟	新東棟
棟別面積	10,516 m ²	9,986 m ²	30,400 m ²
基準階面積	—	—	1,600 m ²
A 庁舎	約40,500 m ²		
B 駐車場	5,100m ² (4,600 (校庭・校舎下 (既存)) + 500m ² (現中棟下 (既存)))		
C A庁舎 + B駐車場 (建築可能な規模)	約45,600m ²		
必要な庁舎規模 (約49,000m ² ～約56,000m ²) の確保	△ (不足: 約3,400m ²)		

○備考

※ 東棟地下のみで駐車場を設けることができないため、既存駐車場（中棟地下の車路等：約500m²と、中学校の校庭・校舎下にある駐車場約4,600m²を合計した約5,100m²）をそのまま活用することを想定しています。

※ 既存の中棟・西棟の面積は1992年増築時の竣工図の棟別概要に記載されている面積を参照しています。

配置図



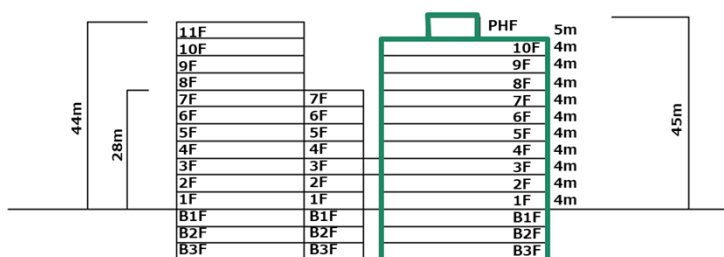
- 前述のケース I（自主規制なし）と同様、防災中枢拠点であることから、新庁舎（新東棟）は**免震構造を想定**しており、前述と同様の理由から既存棟（中棟、西棟）と新棟（新東棟）において**現庁舎と同様に1・2階全体を接続して一体的に運用することは困難**です。今後の検討の進捗に応じ、耐震構造や制震構造など他の構造も検討することで、前述の低層部の運用方法に関する課題も解決できる可能性があります。
- 自主規制をかけることによって現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、第1章で検討した新庁舎に必要な想定規模（約49,000m²～約56,000m²（駐車場を含む））未満となるため、**別敷地で分庁舎等を整備する必要が生じる可能性があります。**

ボリュームイメージ



断面図

ベース図: 国土地理院地図 (電子国土WEB) を基に作成



- ※ 新東棟の階高は、既存の中棟の階高に揃え、各階約4mとして想定しています。
- ※ ケース I では、議会機能は中棟に残し、新東棟には含めないこととします。
- ※ 新東棟と既存中棟の間には免震クリアランスがあります。両棟は地上部の通路や上階の渡り廊下によって接続することが想定されます。

2) ケースⅡ（全面改築_東棟先行）、ケースⅡ'（全面改築_東棟・中棟先行）

●ケースⅡ（自主日影規制なし）概略検討結果

概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	新西中棟	新東棟
棟別面積	38,650 m ²	20,550 m ²
基準階面積	2,450 m ²	1,150 m ²
A 庁舎	約59,200 m ² 約57,800 m ² ※	
B 駐車場	4,600m ² （校庭・校舎下（既存）） + 1,400m ² （新庁舎下）	
C A庁舎+B駐車場（建築可能な規模）	約63,800m ²	
必要な庁舎規模（約49,000m ² ～約56,000m ² ）の確保	○可	

○備考

※ 全面改築の場合、駐車施設等の面積として約6,000m²を確保するために中学校の校庭・校舎下にある駐車場（既存：約4,600m²）で不足する分（約6,000m²－約4,600m²＝約1,400m²）を新庁舎下（B2～B3）に設置する可能性を考慮します。庁舎下に1,400m²の駐車場を設けた場合の庁舎面積を、合計面積欄の右側に記載しています。

配置図



- 第1章で検討した新庁舎に必要な想定規模（約49,000m²～約56,000m²（駐車場を含む））を超える規模を確保することができるため、**庁舎以外の施設との複合化も計画することができます。**
- 全面改築するため、庁舎全体の初期整備コストは、ケースⅠより大きくなる可能性があります。
- 免震構造を採用する場合は、新中・西棟と新東棟を境界壁なく全面的に接続し、一体的な建物として運用することは困難です。**今後の検討において、庁舎として最優先したい事項を精査し、それに応じた適切な構造方式を選定していくことが必要です。**耐震構造や制震構造などの構造も検討することで、一体的な建物として運用できる可能性があります。**
- 現状より中学校校庭への日影の影響が大きくなります。
- 基準階面積を比較する場合、整形なフロアの面積（新中西中棟の面積）はケースⅡ'に比べて狭くなります。

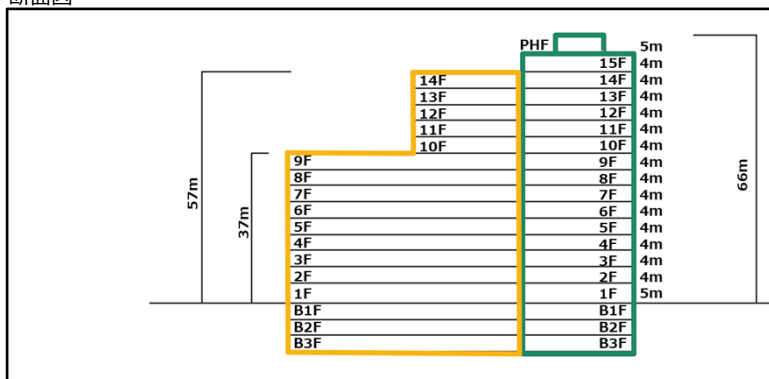
ボリュームイメージ



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

ゼンリン 3D都市モデルデータを使用して作成

断面図



※新庁舎の階高は、1階を約5m、2階以上を各階約4mとして想定しています。

※免震構造を採用した場合、新西中棟と新東棟の間には免震クリアランスが発生します。両棟は地上部の通路や上階の渡り廊下によって接続することが想定されます。

●ケースⅡ（自主日影規制あり）概略検討結果
概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	新西中棟	新東棟
棟別面積	24,630 m ²	14,250 m ²
基準階面積	2,450 m ²	1,150 m ²
A 庁舎	約38,900 m ² 約37,500 m ² ※	
B 駐車場	4,600m ² (校庭・校舎下 (既存)) + 1,400m ² (新庁舎下)	
C A庁舎 + B駐車場 (建築可能な規模)	約43,500m ²	
必要な庁舎規模 (約49,000m ² ～約56,000m ²) の確保	△ (庁舎面積の不足: 約4,100m ²)	

○備考

※ 全面改築の場合、駐車施設等の面積として約6,000m²を確保するために中学校の校庭・校舎下にある駐車場（既存：約4,600 m²）で不足する分（約6,000m²－約4,600m²＝約1,400m²）を新庁舎下(B2～B3)に設置する可能性を考慮します。庁舎下に1,400m²の駐車場を設けた場合の庁舎面積を、合計面積欄の右側に記載しています。

配置図



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

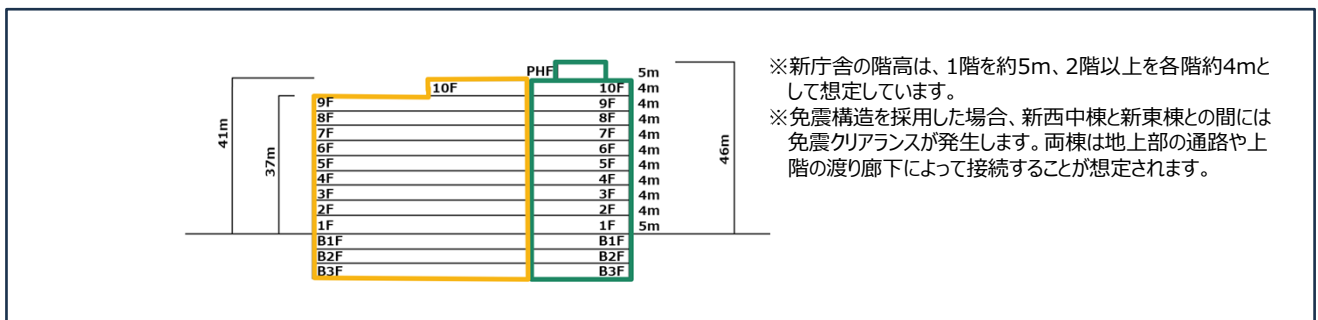
- 現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、自主規制をかけることによって確保できる規模が第1章で検討した新庁舎に必要な想定規模（約49,000m²～約56,000m²（駐車場を含む））未滿となるため、別敷地で分庁舎等を整備する必要が生じる可能性があります。
- 全面改築するため、庁舎全体の初期整備コストは、ケースⅠより大きくなる可能性があります。
- 免震構造を採用する場合は、新中・西棟と新東棟を境界壁なく全面的に接続し、一体的な建物として運用することは困難です。今後の検討において、庁舎として最優先したい事項を精査し、それに応じた適切な構造方式を選定していくことが必要です。耐震構造や制震構造などの構造も検討することで、一体的な建物として運用できる可能性があります。
- 基準階面積を比較する場合、整形なフロア面積（新中西中棟の面積）はケースⅡ'に比べて狭くなります。

ボリュームイメージ



ゼンリン 3D都市モデルデータを使用して作成

断面図



●ケースⅡ（自主日影規制なし）概略検討結果

概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	新西棟	新中東棟
棟別面積	6,720 m ²	52,480 m ²
基準階面積	560 m ²	3,040 m ²
A 庁舎	約59,200 m ² 約57,800 m ² ※	
B 駐車場	4,600m ² (校庭・校舎下 (既存)) + 1,400m ² (新庁舎下)	
C A庁舎 + B駐車場 (建築可能な規模)	約63,800m ²	
必要な庁舎規模 (約49,000m ² ～約56,000m ²) の確保	○可	

○備考

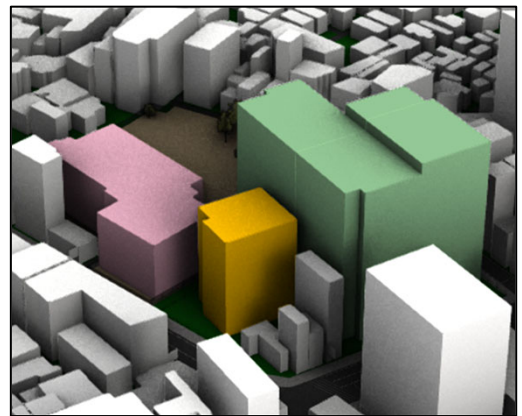
※ 全面改築の場合、駐車施設等の面積として約6,000m²を確保するために中学校の校庭・校舎下にある駐車場 (既存：約4,600 m²) で不足する分 (約6,000m²－約4,600m²＝約1,400m²) を新庁舎下 (B2～B3) に設置する可能性を考慮します。庁舎下に1,400m²の駐車場を設けた場合の庁舎面積を、合計面積欄の右側に記載しています。

配置図



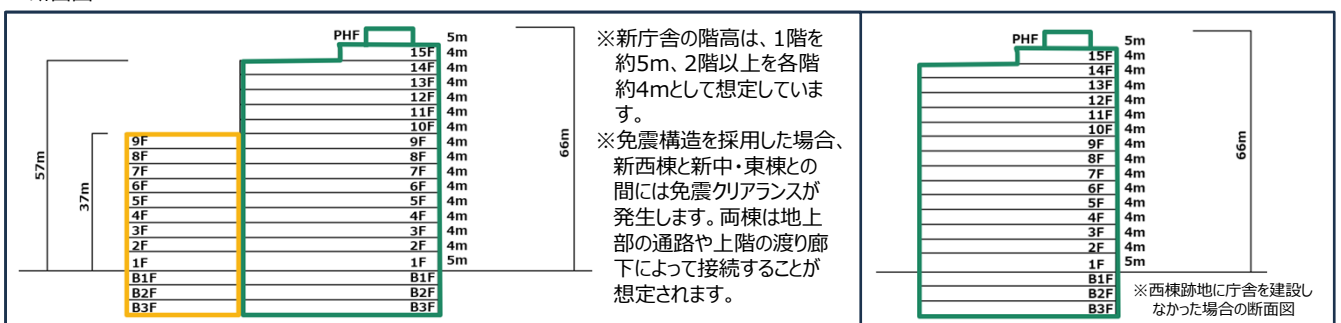
ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

- 第1章で検討した新庁舎に必要な想定規模（約49,000m²～約56,000m²（駐車場を含む））を超える規模を確保することができるため、**庁舎以外の施設との複合化も計画することができます。**
- 上記の必要規模の最大値（約56,000m²（駐車場を含む））上限として計画する場合、**新西棟を整備せず、新東・中棟のみで必要規模を確保することも可能です。**この場合、新西棟を整備しないことによる整備期間の短縮等が期待できます。
- 全面改築するため、庁舎全体の初期整備コストは、ケースⅠより大きくなる可能性があります。
- 免震構造を採用する場合は、**新中・東棟と新西棟を境界壁なく全面的に接続し、一体的な建物として運用することは困難です。**今後の検討において、庁舎として最優先したい事項を精査し、それに応じた適切な構造方式を選定していく必要があります。**耐震構造や制震構造など他の構造も検討することで、一体的な建物として運用できる可能性があります。**
- 現状より中学校校庭への日影の影響が大きくなります。
- 基準階面積を比較する場合、**整形なフロアの面積（新中東棟の基準階面積）は全ケースの中で最も広いです。**ボリュームイメージ



ゼンリン 3D都市モデルデータを使用して作成

断面図



●ケースⅡ'（自主日影規制あり）概略検討結果

概略検討結果を以下に記載します。

面積概要

	新西棟	新中東棟
棟別面積	560 m ²	3,040 m ²
基準階面積	6,720 m ²	32,160 m ²
A 庁舎	約38,900 m ² 約37,500 m ² ※	
B 駐車場	4,600m ² (校庭・校舎下 (既存)) + 1,400m ² (新庁舎下)	
C A庁舎 + B駐車場 (建築可能な規模)	約43,500m ²	
必要な庁舎規模 (約49,000m ² ～約56,000m ²) の確保	△ (庁舎面積の不足: 約4,100m ²)	

○備考

※ 全面改築の場合、駐車施設等の面積として約6,000m²を確保するために中学校の校庭・校舎下にある駐車場（既存：約4,600 m²）で不足する分（約6,000m²－約4,600m²＝約1,400m²）を新庁舎下(B2～B3)に設置する可能性を考慮します。庁舎下に1,400m²の駐車場を設けた場合の庁舎面積を、合計面積欄の右側に記載しています。

配置図



- 現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、自主規制をかけることによって確保できる規模が第1章で検討した新庁舎に必要な想定規模（約49,000m²～約56,000m²（駐車場を含む））未満となるため、別敷地で分庁舎等を整備する必要が生じる可能性があります。
- 全面改築するため、庁舎全体の初期整備コストは、ケースⅠより大きくなる可能性があります。
- 免震構造を採用する場合は、新中・東棟と新西棟を境界壁なく全面的に接続し、一体的な建物として運用することは困難です。今後の検討において、庁舎として最優先したい事項を精査し、それに応じた適切な構造方式を選定していく必要があります。耐震構造や制震構造など他の構造も検討することで、一体的な建物として運用できる可能性があります。
- 基準階面積を比較する場合、整形なフロア面積（新中東棟の基準階面積）は全ケースの中で最も広いです。

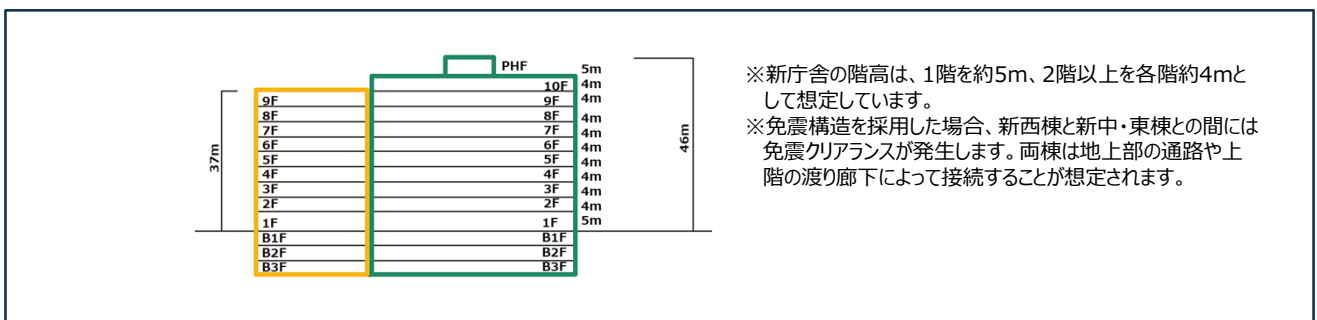
ボリュームイメージ



ベース図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基に作成

ゼンリン 3D都市モデルデータを使用して作成

断面図



※新庁舎の階高は、1階を約5m、2階以上を各階約4mとして想定しています。
 ※免震構造を採用した場合、新西棟と新中・東棟の間には免震クリアランスが発生します。両棟は地上部の通路や上階の渡り廊下によって接続することが想定されます。

(3) 新庁舎の想定規模をふまえた各ケーススタディの概略工事ステップ・概算工期・概算事業費等の検討

● ケースⅠ（自主日影規制なし）の概略工事ステップ（庁舎規模：約56,000㎡）

概略工事ステップ	ステップ1 東棟の解体	ステップ2 新東棟の改築	ステップ3 中棟・西棟の大規模改修
概算工期	(約26カ月間)	(約45カ月間)	(約36カ月間)
イメージ 本敷地			
イメージ 仮移転先	東棟 (約12,000㎡)	東棟機能 (約12,000㎡)	東棟機能 (約12,000㎡)
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 東棟の解体に先立ち、東棟から仮設庁舎への移転が発生する。 中・西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置（再編）が必要。 西棟・中棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模改修に先立ち中・西棟からの移転が発生する。 新東棟完成後、新東棟の仮使用申請が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模改修中は、地下駐車場が使用できなくなる。 大規模改修完了後、仮設庁舎から全機能を本庁舎に移転する。 ※都市計画道路の整備を行う場合は工事中適切な時期で実施する。

● ケースⅠ（自主日影規制あり）の概略工事ステップ（庁舎規模：約45,600㎡）

概略工事ステップ	ステップ1 東棟の解体	ステップ2 新東棟の改築	ステップ3 中棟・西棟の大規模改修
概算工期	(約26カ月間)	(約42カ月間)	(約36カ月間)
イメージ 本敷地			
イメージ 仮移転先	東棟 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 東棟の解体に先立ち、東棟から仮設庁舎への移転が発生する。 中・西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置（再編）が必要。 西棟・中棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模改修に先立ち中・西棟からの移転が発生する。（原則、新東棟に移転し、納まらない分は仮設庁舎等に移転する。） 新東棟完成後、新東棟の仮使用申請が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模改修中は、地下駐車場が使用できなくなる。 大規模改修完了後、可能な限り全機能を本庁舎に移転する。 ※都市計画道路の整備を行う場合は工事中適切な時期で実施する。

● ケースⅡ（自主日影規制なし）の概略工事ステップ（庁舎規模：約56,000㎡）

概略工事ステップ	ステップ1 東棟の解体	ステップ2 新東棟の改築	ステップ3 中・西棟の解体	ステップ4 新西中棟等の改築
概算工期	(約26カ月間)	(約41カ月間)	(約38カ月間)	(約46カ月間)
イメージ 本敷地				
イメージ 仮移転先	東棟 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 東棟の解体に先立ち、東棟から仮設庁舎への移転が発生。 中・西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置（再編）が必要。 中・西棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 新東棟完成後、新東棟の仮使用申請が必要。 中・西棟の解体に先立ち移転が発生する。（原則、新東棟に移転し、納まらない分は、仮設庁舎に移転する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 中・西棟解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 ※都市計画道路の整備を行う場合は工事中適切な時期で実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> 新西中棟建設中も、既存の地下駐車場が使用できなくなる。

● ケースⅡ（自主日影規制あり）の概略工事ステップ（庁舎規模：約43,500㎡）

概略工事ステップ	ステップ1 東棟の解体	ステップ2 新東棟の改築	ステップ3 中・西棟の解体	ステップ4 新西中棟の改築
概算工期	(約26カ月間)	(約40カ月間)	(約38カ月間)	(約45カ月間)
イメージ 本敷地				
イメージ 仮移転先	東棟 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)	中・西棟機能のうち新東棟に納まらない分 (約9,000㎡) 東棟機能 (約12,000㎡)
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 東棟の解体に先立ち、東棟から仮設庁舎への移転が発生。 中・西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置（再編）が必要。 中・西棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 新東棟完成後、新東棟の仮使用申請が必要。 中・西棟の解体に先立ち移転が発生する。（原則、新東棟に移転し、納まらない分は、仮設庁舎に移転する。） 	<ul style="list-style-type: none"> 中・西棟解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 ※都市計画道路の整備を行う場合は工事中適切な時期で実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> 新西中棟建設中も、既存の地下駐車場が使用できなくなる。

● ケースⅡ' (自主日影規制なし) の概略工事ステップ (庁舎規模 : 約56,000㎡)

概略工事ステップ	ステップ1 中・東棟の解体	ステップ2 新中・東棟の改築	ステップ3 西棟の解体	ステップ4
概算工期	(約41カ月間)	(約51カ月間)	(約28カ月間)	(約0カ月間)
イメージ 本敷地				
イメージ 仮移転先				
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 中・東棟の解体に先立ち移転が発生する。 中・東棟の解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる 西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置(再編)が必要。 西棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 中・東棟の改築中も、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 新中東棟完成後、新中東棟の仮使用申請が必要。 西棟の解体に先立ち、西棟からの移転が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 西棟の解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 ※新中東棟のみで新庁舎に必要な想定規模を確保できているため、他ケースのような新西棟の整備は不要。 ※都市計画道路の整備を行う場合は、都と協議し、適切な時期で実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> 西棟跡地を広場として利用することができる。

● ケースⅡ' (自主日影規制あり) の概略工事ステップ (庁舎規模 : 約43,500㎡)

概略工事ステップ	ステップ1 中・東棟の解体	ステップ2 新中・東棟の改築	ステップ3 西棟の解体	ステップ4 新西棟の改築
概算工期	(約41カ月間)	(約49カ月間)	(約28カ月間)	(約37カ月間)
イメージ 本敷地				
イメージ 仮移転先				
留意点等	<ul style="list-style-type: none"> 中・東棟の解体に先立ち移転が発生する。 中・東棟の解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる 西棟のみで庁舎機能が独立できるような機能配置(再編)が必要。 西棟の仮使用申請が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 中・東棟の改築中も、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 新中東棟完成後、新中東棟の仮使用申請が必要。 西棟の解体に先立ち、西棟からの移転が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 西棟の解体中は、既存の地下駐車場が使用できなくなる。 ※都市計画道路の整備を行う場合は、都と協議し、適切な時期で実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> 西棟の改築中も、既存の地下駐車場が使用できなくなる。

(4) 各ケーススタディの比較評価

■ 比較項目

各パターンの比較項目は、第一章で整理した再整備において求められる機能の候補から想定される機能・規模に関わる比較項目 5 項目、その他整備に関わる比較項目 4 項目の計 9 項目とし、評価の基準を以下のように定めました。

評価の考え方		
機能・規模に関わる比較項目		
● 区民サービスの拠点としての機能向上	⇒ 快適な窓口・待合空間の整備	区民サービスの機能に応じて、窓口や待合空間等で十分なスペースを確保するために、整備後の庁舎において第 1 章で検討した新庁舎に必要な想定規模を確保できるかを評価 ◎ : 56,000㎡を確保できる ○ : 49,000~56,000㎡確保できる △ : 必要面積を確保できない
	⇒ ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮	誰もが敷地内及び建物内を円滑に移動でき、目的の場所にアクセスしやすい庁舎とできるか、以下の視点から評価 ○ : 敷地内や建物内の動線を明快にし、目的の場所まで円滑に移動しやすい経路が確保できるか（例：十分な通路幅員の確保、棟間の段差解消など） △ : 上記の対応が十分には行えない
● 杉並の安全を支える防災中枢拠点としての機能の強化	⇒ 災害時の対応	防災中枢拠点としての機能の強化として、災害時の対応のしやすさを以下の視点から評価 (◎ : すべて対応可能、○ : 一部対応可能、△ : 対応できない) ・十分なスペースが確保できる（必要規模を満たせる） ・庁舎機能が分散せず、関係部署の連携がスムーズに行える
● 全体的・長期的視点での省エネルギー・省コストを旨とした対応	⇒ 省エネルギー	全体的・長期的視点で、消費するエネルギー量を抑えた計画とできるかを評価 ・各検討パターンにおいて目標とするZEB基準（詳細については、第8章も参照のこと）
	⇒ ライフサイクルコストが省コスト	全体的・長期的視点で、ライフサイクルコストが抑えられた計画とできる可能性があるかを評価 ・初期コスト（改築や大規模改修に係るコスト）、および維持管理コスト（ランニングコスト）等を定性的に考慮
● 業務効率がよく働きやすい執務空間	⇒ レイアウトの対応のしやすさ	業務効率よく働きやすい執務空間のため、柔軟な配置計画を行うことができるかを評価 ◎ : 現況より整形で大きな面積のフロアを確保できる ○ : 現況より整形で同等の面積のフロアを確保できる △ : 現況よりフロア面積が小さくなる、または不整形になる
● 将来の変化にも対応できる空間の可変性		
その他整備に関わる比較項目		
工事中に発生する課題への対応の難易度	以下の視点から評価（◎ : すべて対応可能、○ : 一部対応可能、△ : 対応できない） ・仮移転に必要な面積を、第3章で検討する仮設候補地において確保できる ・議会機能の仮移転が必要ない ・地下駐車場の使用停止期間を短くできる	
周辺への影響	周辺への影響の一つとして校庭への日影の影響について以下の視点から評価 ○ : 校庭への影響がない・現状並みの影響、 △ : 校庭に現状以上に日影が落ちてしまう	
経済性（概算事業費）	概算事業費（億円） ※第1、第2章で検討した新庁舎に必要な想定規模および建築可能な規模に基づき、令和8年1月時点の建設市況をふまえて工事費等を概算した結果であり、今後の計画の深度化による内容変更や市況の変化に応じて変わることがあります。	
整備完了までの概算工期	各パターンの概算工期（年）	

■ 比較評価結果について

自主規制なし	ケースⅠ (東棟改築、中・西棟改修)	ケースⅡ (全面改築)	ケースⅡ' (全面改築)
建築可能な庁舎規模	約56,000㎡	約63,800㎡	約63,800㎡
快適な窓口・待合空間の整備 必要規模※の確保 (※49,000~56,000㎡)	◎ 新庁舎に必要な想定規模の上限値(約56,000㎡)以上を確保できる	◎ 新庁舎に必要な想定規模の上限値(約56,000㎡)以上を確保できる	◎ 新庁舎に必要な想定規模の上限値(約56,000㎡)以上を確保できる
ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮	△ 中・西棟が既存のままとなるため、法令に定められている基準は満たせるものの通路の幅員が狭い箇所や棟間の段差が残る可能性がある。	○ 全面改築のため、十分な配慮が行いやすい	○ 全面改築のため、十分な配慮が行いやすい
災害時の対応	○ 現在西棟に存在する防災課等の機能を新東棟に集約するなどの工夫が必要	◎ 庁舎整備と同時に機能の集約化や、必要な規模の確保が可能	◎ 庁舎整備と同時に機能の集約化や、必要な規模の確保が可能
省エネルギー	◎ ZEB-Ready相当を目指す	◎ ZEB-Ready相当を目指す	◎ ZEB-Ready相当を目指す
ライフサイクルコストが省コスト	△~○ 【初期コスト】中・西棟を改修により継続利用するため、初期コストが抑えられる可能性がある。 △ 【維持管理コスト】更新の難易度が極めて高い部位があり、改築と比べるとランニングコストの低減が期待できない可能性がある。	△ 【初期コスト】全面改築するため、ケースⅠより初期コストが大きくなる可能性がある。 ○ 【維持管理コスト】最新の仕様、設備の採用によりランニングコストの低減が期待できる。	△ 【初期コスト】全面改築するため、ケースⅠより初期コストが大きくなる可能性がある。 ○ 【維持管理コスト】最新の仕様、設備の採用によりランニングコストの低減が期待できる。
レイアウトの対応のしやすさ	○ 中・西棟は既存のままだが、全体の規模が大きくなるためレイアウトに余裕が持てる。	◎ 基準階面積は現状と同等だが、フロアの形状が整形であり、全体の規模が大きくなるためレイアウトに余裕が持てる。	○ 新中東棟のみで必要面積を確保できる。新西棟を整備しない計画とすることもできるため、基準階面積は現状よりも小さくなるが、全体の規模が大きくなるためレイアウトに余裕が持てる。
工事中に発生する課題への対応の難易度	○ ・仮移転規模：約12,000~21,000㎡ ・議会機能を現在の本庁舎の敷地内に残したまま工事することが可能。 ・中・西棟の大規模改修期間中(最大約3年)は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。	△ ・仮移転規模：約12,000~21,000㎡ ・議会機能を現在の本庁舎の敷地内に残したまま工事することが可能。 ・中・西棟の改築期間中(最大約7年)は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。	△ ・仮移転規模：約22,000㎡ ・議会の現在の本庁舎の敷地外への仮移転が必要。 ・工事期間中(最大約10年)は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。
周辺への影響	△ 現状より中学校校庭に日影の影響が生じる	△ 現状より中学校校庭に日影の影響が生じる	△ 現状より中学校校庭に日影の影響が生じる

新庁舎に必要な想定規模を踏まえた概算事業費の検討

経済性(概算事業費)	概算事業費を算定する規模	約56,000㎡	約56,000㎡	約56,000㎡
(税込)	本庁舎	・東棟解体工事：35~40億円 ・東棟新築工事：450~500億円 ・中・西棟大規模改修事業費：190~210億円 ・その他費用：85~95億円	・解体工事：125~140億円 ・新築工事：685~755億円 ・その他費用：90~100億円	・解体工事：125~140億円 ・新築工事：685~755億円 ・その他費用：90~100億円
	仮設庁舎	小計 50~90億円	小計 90~165億円	小計 95~165億円
	合計	合計 810~935億円	合計 990~1,160億円	合計 995~1,160億円
整備完了までの概算工期	約9年 (8年11ヵ月)	約13年 (12年10ヵ月)	約10年 (10年0ヵ月)	新中東棟のみで必要規模を確保でき、新西棟の整備が不要のため工期が短い

※ 概算事業費は、R8年1月時点の実勢単価に拠ります。概算のため、金額に幅をもたせて記載しています。今後の計画の変更や、建築物価の変動により変わることがあります。

※ 経済性の評価において、新築建築物の耐震安全性は一般的な庁舎で採用される基準、また改修ではZEB-ready取得を目指すことを前提として算定しています。

※ その他費用として、設計監理料および予備費を想定します。予備費の費目としては、測量費、地盤調査費、予期せぬ地中障害物撤去費や土壌汚染対策費、都市計画道路の築造費用、地下鉄出入口の移設に伴う費用等を想定します。

※ 什器購入費及び廃棄費・移転(引越)費用等は含んでいません。

■ 比較評価結果について

自主規制あり	ケースⅠ (東棟改築+中・西棟改修)	ケースⅡ (全面改築)	ケースⅡ' (全面改築)
建築可能な庁舎規模	約45,600 m ²	約43,500 m ²	約43,500 m ²
快適な窓口・待合空間の整備 必要規模※の確保 (※49,000~56,000m ²)	△ 現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、新庁舎に必要な想定規模の下限値以下となるため、別敷地で分庁舎を整備する必要が生じる可能性がある	△ 現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、新庁舎に必要な想定規模の下限値以下となるため、別敷地で分庁舎を整備する必要が生じる可能性がある	△ 現在の本庁舎より規模を拡張できるものの、新庁舎に必要な想定規模の下限値以下となるため、別敷地で分庁舎を整備する必要が生じる可能性がある
ユニバーサルデザイン、バリアフリーへの配慮	△ 中・西棟が既存のままとなるため、法令に定められている基準は満たせるものの通路の幅員が狭い箇所や棟間の段差が残る可能性がある。	○ 全面改築のため、十分な配慮が行いやすい	○ 全面改築のため、十分な配慮が行いやすい
災害時の対応	○ ・災害対策諸室として最大限必要な面積を確保する場合、日常業務のための空間と兼用するなどの工夫が必要になる ・現在西棟に存在する防災課等の機能を新東棟に集約するなどの工夫が必要	○ ・災害対策諸室として最大限必要な面積を確保する場合、日常業務のための空間と兼用するなどの工夫が必要になる ・庁舎整備と同時に機能の集約化が可能	○ ・災害対策諸室として最大限必要な面積を確保する場合、日常業務のための空間と兼用するなどの工夫が必要になる ・庁舎整備と同時に機能の集約化が可能
省エネルギー	◎ ZEB-Ready相当を目指す	◎ ZEB-Ready相当を目指す	◎ ZEB-Ready相当を目指す
ライフサイクルコストが省コスト	△ 【初期コスト】中・西棟を改修により継続利用するため、初期コストが抑えられる可能性がある。	△ 【初期コスト】全面改築するため、ケースⅠより初期コストが大きくなる可能性がある。	△ 【初期コスト】全面改築するため、ケースⅠより初期コストが大きくなる可能性がある。
	△ 【維持管理コスト】更新の難易度が極めて高い部位があり、改築と比べるとランニングコストの低減が期待できない可能性がある。	○ 【維持管理コスト】最新の仕様、設備の採用によりランニングコストの低減が期待できる。	○ 【維持管理コスト】最新の仕様、設備の採用によりランニングコストの低減が期待できる。
レイアウトの対応のしやすさ	△ 中・西棟が既存のまま、全体規模も新庁舎に必要な想定規模の下限値以下のため、レイアウトに制約が残る。	○ 基準階面積は現状と同等だが、整形なフロアが確保できる。	○ 基準階面積は現状と同等だが、整形なフロアが確保できる（新中・東棟では全ケース中で整形なフロアが最も広く確保できる）。
工事中に発生する課題への対応の難易度	○ ・仮移転面積：約12,000~21,000m ² ・議会機能を現在の本庁舎の敷地内に残したまま工事することが可能。 ・中・西棟の大規模改修期間中（最大約3年）は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。	△ ・仮移転面積：約12,000~21,000m ² ・議会機能を現在の本庁舎の敷地内に残したまま工事することが可能。 ・中・西棟の改築期間中（最大約7年）は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。	△ ・仮移転面積：約11,000~22,000m ² ・議会の現在の本庁舎の敷地外への仮移転が必要。 ・工事期間中（最大約13年）は既存の本庁舎の地下駐車場が使用停止となる。
周辺への影響	◎ 中学校の校庭への日影の影響は現状並み	◎ 中学校の校庭への日影の影響は現状並み	◎ 中学校の校庭への日影の影響は現状並み

新庁舎に必要な想定規模を踏まえた概算事業費の検討

経済性(概算事業費)	概算事業費を算定する規模	約45,600 m ²	約43,500 m ²	約43,500 m ²
(税込)	本庁舎	・東棟解体工事：35~40億円 ・東棟新築工事：295~325億円 ・中・西棟大規模改修事業費：190~210億円 ・その他費用：65~70億円	・解体工事：125~140億円 ・新築工事：520~570億円 ・その他費用：70~75億円	・解体工事：125~140億円 ・新築工事：520~570億円 ・その他費用：70~75億円
	仮設庁舎	小計 85~155億円	小計 90~165億円	小計 95~175億円
	合計	合計 670~800億円	合計 805~950億円	合計 805~960億円
	整備完了までの概算工期	約8.7年 (8年8カ月)	約12.5年 (12年5カ月)	約13年 (12年11カ月)

※ 概算事業費は、R8年1月時点の実勢単価に拠ります。概算のため、金額に幅をもたせて記載しています。今後の計画の変更や、建築物価の変動により変わることがあります。

※ 経済性の評価において、新築建物の耐震安全性は一般的な庁舎で採用される基準、また改修ではZEB-ready取得を目指すことを前提として算定しています。




※ その他費用として、設計監理料および予備費を想定します。予備費の費目としては、測量費、地盤調査費、予期せぬ地中障害物撤去費や土壌汚染対策費、都市計画道路の築造費用、地下鉄出入口の移設に伴う費用等を想定します。

※ 什器購入費及び廃棄費・移転（引越し）費用等は含んでいません。

(5) 現地改築等する場合における課題の整理とケーススタディの比較評価 のまとめ

本章では、現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合の課題について整理・検討しました。

改築等で想定できるケースは多数ありますが、「課題検討報告書」において検討されたケースⅠ、ケースⅡの他、より整形な平面計画が可能となるケースⅡ'を加えた以下の3つのパターンについて前提条件や課題を整理し、建築可能な建物規模の検討をしたうえで、新庁舎に必要な想定規模を踏まえた概略工事ステップ、概算工期、概算事業費等の検討を行った上で各ケースを比較・考察した結果を以下に示します。

	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
建築可能な規模	約56,000㎡	約45,600㎡	約63,800㎡	約43,500㎡	約63,800㎡	約43,500㎡

新庁舎に必要な想定規模を踏まえた概算事業費の検討

概算事業費を算定する規模	約56,000㎡	約45,600㎡	約56,000㎡	約43,500㎡	約56,000㎡※	約43,500㎡
整備期間	約9年	約8.7年	約13年	約12.5年	約10年	約13年
概算事業費(税込)	810～935億円	670～800億円	990～1,160億円	805～950億円	995～1,160億円	810～960億円

※日影自主規制なし：現状より庁舎の規模が大きくなるため、中学校校庭への日影の影響が増加する計画。

※日影自主規制あり：庁舎の規模を現状と同程度に抑え、中学校校庭への日影の影響を現状と同程度とする計画。

※本調査では改築時の建物形状を概略的に単純化して検討した結果、「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ます。今後の検討の深度化に伴い、より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ります。

※概算事業費はR8.1時点の建設費の実勢価格に基づいたものであり、今後の計画の変更や建築物価の変動により変わることがあります。

※整備期間の算出には、週休2日制（4週8閉所）や猛暑日等を考慮しています。



これらの検討結果より、現在の本庁舎の敷地での改築等について以下を確認することができました。

- 日影の自主規制を考慮しない場合は、新庁舎に必要な想定規模を整備することが可能です。
- 日影の自主規制を考慮する場合は、新庁舎に必要な想定規模の整備が出来ない可能性があります。

その他、上記とあわせて以下の事項についても確認することができました。

- 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、新庁舎に必要な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ります。
- 全面改築する場合は、改築方法によって一度に整備できる建物の平面形状が異なるため、執務室や窓口空間の計画等に違いが生じる可能性があります。
- ケースⅡ'（日影自主規制なし）の場合は、一度の改築（新中東棟）により新庁舎に必要な想定規模を整備することができるため、全面改築の中では整備期間が最も短くなることが想定されました。
- 建築可能な規模については、今後引き続き詳細な検討による精査が必要です。
- 駐車場の計画について、現在の本庁舎の敷地で改築する場合に、新庁舎の地下のみで現況と同等の台数を確保しようとすると地下階を増やさざるを得ません。今回の検討では、阿佐ヶ谷中学校地下の既存駐車場を継続利用することを想定しましたが、今後の検討においても既存の駐車場の活用を考慮することは新庁舎に必要な想定規模の確保に有効と考えられました。

3. 仮設庁舎及び新庁舎整備候補地の整理

3. 仮設庁舎及び新庁舎整備候補地の整理

この章では、現地改築等する場合に必要な仮設庁舎の建設候補地や、移転改築等を見据えた新庁舎整備候補地について、抽出条件を整理したうえで各候補地の洗い出しを行います。

(1) 候補地検討の前提条件

1) 都市計画、建築関連法規上の条件

- ・ 庁舎は、建築基準法上「事務所等」の用途の建築物として取り扱われます。
- ・ 杉並区の使用地域は、大部分が大規模な庁舎等（事務所用途で3,000㎡を超えるもの）を建設することが原則として不可な住居系地域です。
- ・ 仮設建築物の場合、必要な期間（原則1年以内）を定め、建築した場合に一部の建築基準法（用途地域による用途制限を含む）が適用除外となります。（建築基準法第86条第6項）

用途地域による建築物の用途制限の概要

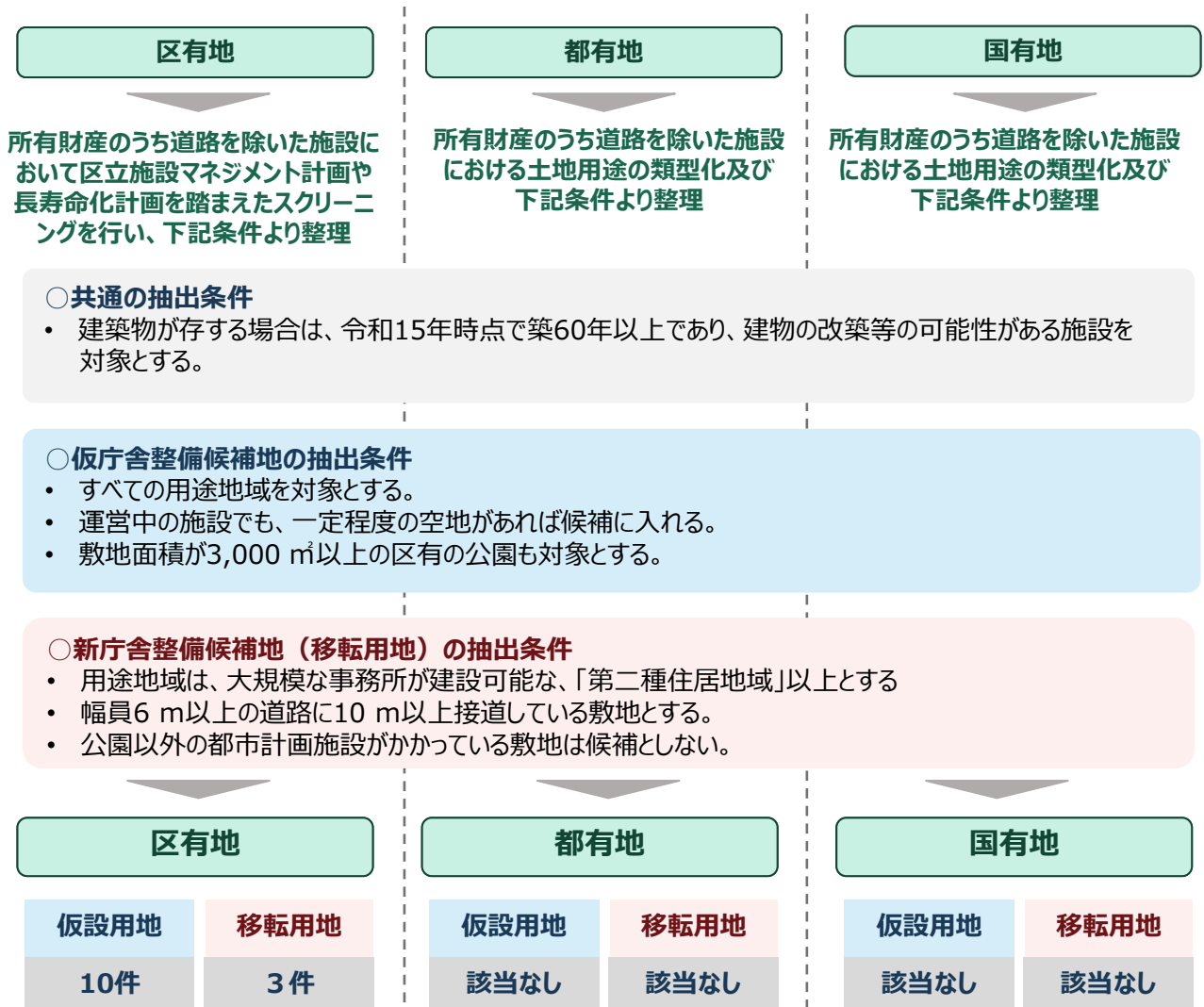
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○

出典：東京都都市整備局ホームページ

○：建てられる用途
 ×：建てられない用途
 ▲：制限あり（2階以下）

2) 仮設庁舎・新庁舎の規模から検討する候補地の条件

区有地及び都営地・国有地について、以下の手順で候補地の絞り込みを行いました。



(2) 仮設庁舎整備候補地の整理

前項の条件で抽出した仮設庁舎整備候補地は、下表のとおりです。あわせて各仮設庁舎整備候補地において整備できる仮設庁舎の規模を想定しました。整備の規模については、杉並区においてこれまで区有施設の改築等に伴い仮設の代替施設を整備した際の事例を踏まえて、プレファブの仮設建築物で3階建てまでの面積、または各敷地の容積率から算定される建築可能面積の概要想定のどちらかで、より小さい方の値で想定しています。

第2章での検討で、現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合に必要な仮設庁舎の規模は、約12,000 m²～22,000 m²と想定されました。必要な仮設庁舎の規模を一敷地で確保することのできる候補地の評価を○、確保できない候補地の評価を△としています。仮設庁舎の建築可能規模が必要な規模を下回る、評価が△となる候補地を利用する場合、仮設庁舎を複数個所に整備する可能性があることが分かりました。

	候補地名	用地面積※1	前面道路の名称 ／幅員 (▲6m未満)	容積率 ※2	建蔽率	A:建ぺい率から 想定する 3階建て仮 設庁舎の規 模 (用地面積× 建ぺい率× 3階)	B:容積率から 想定する 仮設庁舎の 規模 (容積率×敷 地面積×3)	仮設庁舎の 建築可能規模 (A,Bの小さい 方の値)※4	評価
1	桃井原つば公園	約40,000m ²	区道 2103-1号線 7.70m	200%	60%	約72,000m ²	約80,000m ²	約72,000m ²	○
2	馬橋公園	約9,770m ²	区道 2117号 ▲5.06m	200%	60%	約17,600m ²	約19,550m ²	約17,600m ²	○
3	旧富士見丘小学校	約9,200m ² ※WEB道路台 帳上で求積	区道 2133-1号 6.28m	300% (第一種 住居) 80% (第一種 低層住居) ⇒按分 約175%	60% (第一種 住居) 40% (第一種 低層住居) ⇒按分 48.6%	約16,170m ²	約16,600m ²	約16,170m ²	○
4	杉並第一小学校 (移転後の跡地)	約1,390 m ² 区有地のみ	都道427号 瀬田貫井線 20.05m	600%	80%	約8,340m ²	約3,330m ²	約3,330m ²	△
		約5,280m ² ※他地権者の 所有分も含む		500% (一部 600% あり)	80%	約12,680m ²	約26,690m ²	約12,680m ²	○
5	旧新泉小学校 (専修大学付属 高等学校に貸付 中)	約4,490m ²	区道732号線 ▲5.25m	100%	50%	約6,740m ²	約4,490m ²	約4,490m ²	△
6	杉並会館	約2,390m ²	区道 2103-1号線 8.03m	200%	60%	約4,310m ²	約4,600m ²	約4,310m ²	△
7	杉並清掃事務所 (成田東)	約1,340m ²	主・地4号 東京所沢線 (青梅街 道) 25.11m	80% (商業) 60% (第一種 中高層住居) ⇒按分 約31.8%	80% (商業) 60% (第一種 中高層住居) ⇒按分 71.8%	約2,890m ²	約4,260m ²	約2,890m ²	△
8	旧杉並第四小学校 グラウンド (高円寺 北子供園園庭)	約1,500m ² ※WEB道路台 帳上で求積	区道 255-1号線 ▲4.81m	約192% (基準容積 率)	60%	約2,700m ²	約2,880m ²	約2,700m ²	△
9	旧永福図書館	約1,700m ²	区道568号 ▲4.44m	100%	50%	約2,550m ²	約1,700m ²	約1,700m ²	△
10	高井戸地域 区民センター (前面空地部分)	約660m ² ※WEB道路台 帳上で求積	主・地311 環状八号線 26.32m	200%	60%	約1,180m ²	約1,320m ²	約1,180m ²	△

※1：特記なき限り、資産管理台帳の記載値の1の位を切り捨てて表記。

※2：指定容積率もしくは基準容積率のうち小さい方の値。
(指定容積率＝都市計画で指定される容積率、基準容積率＝前面道路幅員×建築基準法で定められた係数)

※3：「指定容積率もしくは基準容積率の小さい方の数値」×「敷地面積」

※4：仮設庁舎規模の想定は一の位を切り捨てた値で想定。

(3) 新庁舎整備候補地の整理

1) 庁舎に求める立地特性（評価項目及び評価基準の設定）

新庁舎整備候補地を抽出するにあたり、庁舎に求める立地特性について、先進区における新庁舎整備の候補地選定時の評価基準を参考に、下記の評価項目と基準を設定しました。

評価項目	評価の視点	評価の基準	
利便性	最寄駅からのアクセス性が良いか	○	最寄駅から徒歩5分以内でアクセス可能
		△	上記以外
防災拠点	自然災害に対する安全性は高いか	○	危険が想定されておらず安全性が高い、またはある程度の危険が想定されるが対応可能
		△	上記以外
まちづくり	都市計画と庁舎立地の考え方の整合が取れているか	○	都市計画マスタープランで多芯型の拠点に位置付けられているか
		△	上記以外
必要面積確保の可能性	庁舎として必要な面積が確保できるか	○	少なくとも分庁舎として成立する規模以上確保できる
		△	上記以外
事業の実現難易度	事業の実現に向けた課題が少ないか	○	事業の実現に向けた関係者との調整や法手続き等の課題が比較的明快で、解決手段が想定される
		△	上記以外
整備コスト	事業の実現に多大なコストがかからないか	○	コストが比較的かからないことが想定される
		△	上記以外
総合評価	上記を勘案した上で、新庁舎整備の候補地として適しているか	○	適している。またはまたは、個別に「△」の項目がある場合でも、解決手段が想定され改善可能性がある
		△	個別に「△」の項目がある場合に、改善可能性がない

上記の評価項目のうち必要面積確保の可能性においては、移転先庁舎として必要な面積として「杉並区庁舎が現在の位置から全面移転する場合に必要な面積」と「一部移転する場合に必要な面積」の2つのパターンについて考察しました。

まず、「杉並区庁舎が現在の位置から全面移転する場合に必要な面積」としては、第1章「新庁舎整備における基本的な考え方の整理」で検討・考察した、新たな庁舎で必要とする面積、すなわち約49,000㎡～約56,000㎡（駐車施設等約6,000㎡を含む）を基準とすることとしました。

次に、「一部移転する場合に必要な面積」としては、老朽化した東棟の解体を前提とするとともに、既存の中棟・西棟は改修するとした場合を想定し、(a)-(b)=約22,500㎡を基準とすることとしました。

(a)第1章で検討・考察した新庁舎に必要な庁舎面積の下限値（約43,000㎡（駐車場・駐輪場を含まない））

(b)第2章で検討・考察した東棟改築時に残る中棟・西棟の面積

（中棟：9,954.41㎡+ 西棟：10,570.73㎡=約20,500㎡）

■参考■ 先進区における新庁舎整備の候補地選定における評価基準について

先進区における新庁舎整備の候補地選定時の評価基準は以下のとおりです。

● 葛飾区（葛飾区庁舎整備基本構想「候補地の評価」より）

分類	評価項目	評価の視点
① 立地条件	ア) 区民利用の利便性	・ 駅からの徒歩時間/駅からのバリアフリー動線/バス、自動車、自転車を利用する場合の利便性を評価
	イ) 都市計画条件等	・ 候補地に隣接する市街地と庁舎施設の整合/都市計画マスタープランとの整合性を評価
② 防災拠点	ア) 災害時の防災拠点としての機能	・ 大規模な地震災害等の災害が発生した場合の、応急・復旧・復興活動の拠点としての機能を評価
	イ) 水害に対する安全性	・ 洪水ハザードマップから、水害に対する安全性を評価
③ コストや工事中の影響	ア) 整備コスト	・ 新たな総合庁舎の建設に要する費用を評価
	イ) 工事中の区民利用の利便性	・ 工事に区民サービス等に与える影響を評価
④ まちづくり効果や実現性	ア) 良好な環境や景観の形成	・ 新たな総合庁舎が立地することによる環境形成や景観形成の効果等を評価
	イ) 実現性	・ 新たな総合庁舎の敷地確保にあたって解決すべき問題について、実現可能性を評価

● 豊島区（新庁舎整備の検討のまとめ—整備方針—「新庁舎位置の基本的な考え方」より）

基本的な考え方	詳細
① 利便性の視点	・ 庁舎は区民にとって便利で分かりやすい場所にあることが必要です。また、広い幅員の道路に面することや交通機関や都市施設が整っていること、豊島区を中心に位置していることが望まれます。
② 財政的視点	・ 新庁舎は、区財政に極力負担を与えない方法で整備しなければなりません。区が所有する土地・建物を最大限活用すると共に、整備コストを最小限に抑える手法をとる必要があります。
③ 街づくりの視点	・ 街づくりの観点からも、区民が集い憩える利便性の高い新たな庁舎整備を契機に、賑わいを再生することが可能な地域であることが求められています。
④ 整備スケジュールの視点	・ 災害時の拠点機能の確保や庁舎の老朽化などから、できるだけ早期に新庁舎を整備する必要があります。整備スケジュールが具体的に計画できる実現可能性の高いプランが必要です。

● 北区（第7回東京都北区新庁舎建設基本構想検討会（配布資料）「立地条件」より）

検討項目	調査事項
① 利便性	・ 庁舎へのアクセスの容易性/庁舎からのアクセスの容易性等
② 防災拠点	・ 災害に対する安全度/災害時のアクセスの容易性/他の機関との連携の容易性
③ まちづくり	・ 各種計画との整合性/周辺環境との調和
④ 事業の実現可能性	・ 適正規模用地の確保/財政負担/事業スケジュール/施設の適正配置

前頁の条件によって抽出した、新庁舎整備候補地を以下に整理します。
 下表の4～10に挙げた候補地については、恒久的に使用する庁舎の整備用地としては、用途地域や敷地に対する接道の状況から適さないと考えられました。よって、残った1～3の候補地について、検討を深度化させました。

	候補地名	用地 種別	用途地域 ※1	敷地面積	建築可能規模 (容積率から想定) ※2	接道 状況 ※3	
1	桃井原っぱ公園	区	準工業地域	約40,000 m ²	約80,000 m ²	○	
2	杉並第一小学校 (移転後の跡地)	区	商業地域	区有地のみ	約1,390 m ²	約6,950 m ²	○
				全体(区有地+民有地)	約5,280 m ²	約26,700 m ²	○
3	杉並清掃事務所 (成田東)	区	商業地域(第一種中高層住居専用地域)	約1,340 m ²	約4,260 m ²	○	
4	馬橋公園	区	第一種中高層住居専用地域	約9,770 m ²	約19,500 m ²	○	
5	旧富士見丘小学校	区	第一種低層住居地域 (第一種住居地域)	約9,200 m ²	約16,600 m ²	○	
6	旧新泉小学校 (専修大学付属高等学校に貸付中)	区	第一種低層住居専用地域	約4,490 m ²	約4,490 m ²	×	
7	杉並会館	区	第一種中高層住居専用地域	約2,300 m ²	約4,600 m ²	○	
8	旧杉並第四小学校グラウンド(高円寺北子供園園庭)	区	第二種中高層住居専用地域 (第一種中高層住居専用地域)	約1,500 m ²	約2,880 m ²	○	
9	旧永福図書館	区	第一種低層住居専用地域 (準住居地域)	約1,700 m ²	約1,700 m ²	×	
10	高井戸地域区民センター (前面空地部分)	区	第二種住居地域	約660 m ²	約1,320 m ²	×	

- ※1：2つの用途地域にまたがる場合、用途地域内の建築制限は、過半の属する敷地の用途地域が適用される。
 ※2：仮設庁舎規模の想定=A:「指定容積率もしくは基準容積率の小さい方の数値」×「敷地面積」
 ※3：幅員6m以上に10m以上接道している場合を○とし、それ以外を×とする。

上記の新庁舎整備候補地について検討した結果、桃井原っぱ公園・杉並第一小学校(移転後の跡地)・杉並清掃事務所(成田東)について以下のような活用の可能性があることが分かりました。

- 新たな庁舎で必要とする面積約49,000 m²～約56,000 m²(駐車施設等約6,000 m²を含む)を一敷地で確保することができるのは、上記の新庁舎整備候補地のうち桃井原っぱ公園です。
- 一部移転する場合に必要な面積(約22,500 m²)を確保できる候補地としては、桃井原っぱ公園と杉並第一小学校(移転後の跡地、全体を活用した場合)が該当します。
- 杉並清掃事務所(成田東)は、他の候補地と比較して建設できる庁舎の規模は小さいものの、現在の本庁舎からの距離が近く、現在の本庁舎の位置で改築等を行う際に必要な機能や必要規模を補完するための場所として活用できる可能性があると考えられます。

2) 新庁舎整備候補地の比較結果 (まとめ)

前段の1)で整理した「庁舎に求める立地の特性における評価項目及び評価基準」に沿って、移転用地候補の3件について比較検討しました。

評価項目	桃井原つば公園		杉並第一小学校 (移転後の跡地)		杉並清掃事務所 (成田東)	
①利便性	△	JR西荻窪駅から徒歩約22分	○	JR阿佐ヶ谷駅から徒歩約2分	△	東京メトロ南阿佐ヶ谷駅から徒歩約10分
②災害拠点	○	自然災害の危険は少ないと想定される	○	自然災害の危険は少ないと想定される	○	自然災害の危険は少ないと想定される
③まちづくり	△	拠点の位置付け無し 都市活動軸、地域活動軸に位置付け無し	○	地域生活拠点 (阿佐ヶ谷駅) に位置付け有り 地域活動軸 (中杉通り沿道) に位置付け有り	○	拠点の位置付け無し 都市活動軸 (青梅街道沿道) に位置付け有り
④必要面積確保の可能性	◎	約80,000㎡建設可能 新たな庁舎が必要となる面積 (約22,500㎡以上、且つ、約49,000㎡～約56,000㎡以上) を、一敷地で確保できる可能性がある。	△	区有地のみ： 約6,950㎡建設可能 一部移転する場合に必要な面積は確保できないが、現在の本庁舎から比較的近いため、現在の本庁舎の位置で改築等を行う際に必要な機能や必要規模を補完するための場所として活用できる可能性がある。	△	約4,260㎡建設可能 一部移転する場合に必要な面積は確保できないが、現在の本庁舎から比較的近いため、現在の本庁舎の位置で改築等を行う際に必要な機能や必要規模を補完するための場所として活用できる可能性がある。
			○	区有地+民有地： 約26,700㎡建設可能 一部移転する場合に必要な面積 (約22,500㎡) を確保できる。		
⑤事業の実現難易度	△	公園を庁舎の移転用地として活用するためには、都市計画の変更や都市公園の廃止、移設等の法手続きが必要。	△	土地区画整理事業の換地により、候補地内に区有地だけでなく民有地が含まれる。	△	清掃事務所の業務継続性に配慮する必要がある。
⑥整備コスト※ (第2章で検討した新庁舎の新築工事と同等の単価で概算した場合)		(建設費約703～777億円)		区有地の場合 (建設費約56～63億円)		(建設費約38～42億円)
				区有地+民有地の場合 (建設費約238～263億円)		
総合評価		建設可能面積が最も大きく、移転用地候補のうち、唯一、本庁舎の全面移転を受容できる可能性がある。 但し、最寄駅からの距離が遠く、都市計画マスタープラン上の位置付けもなく、庁舎の整備を想定していない。 また、現状、区立の都市計画公園かつ防災公園として位置付けられているため、現状と同等の防災機能を維持しながら、区庁舎の移転も受け入れることは困難な可能性がある。		利便性や、災害拠点、まちづくり等、多くの項目で適しており、移転候補地の中では比較的適した立地となっている。 但し、対象範囲に民有地が含まれるため、事業の実現に際しては関係者との協議や、借地費用が発生する。		建設可能面積が小さく、一部移転に必要な最低規模 (約22,500㎡) が確保できない。また、清掃事務所の業務継続性に配慮する必要がある。 但し、現在の本庁舎から比較的近く、本庁舎を現在の位置で改築する場合に、必要機能や必要規模を補完するための場所として運用できる可能性がある。

※ 整備コストの概算値は、R8年1月時点の実勢単価に拠ります。概算のため、金額に幅をもたせて記載しています。今後の計画の変更や、建築物価の変動により変わることがあります。

いずれの候補地においても課題があるため、今後はここで整理した各候補の立地の特性をふまえつつ、本庁舎の改築等の検討の深度化にあわせて、引き続き候補地の検討をする必要があります。

4. 新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討

4. 新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討

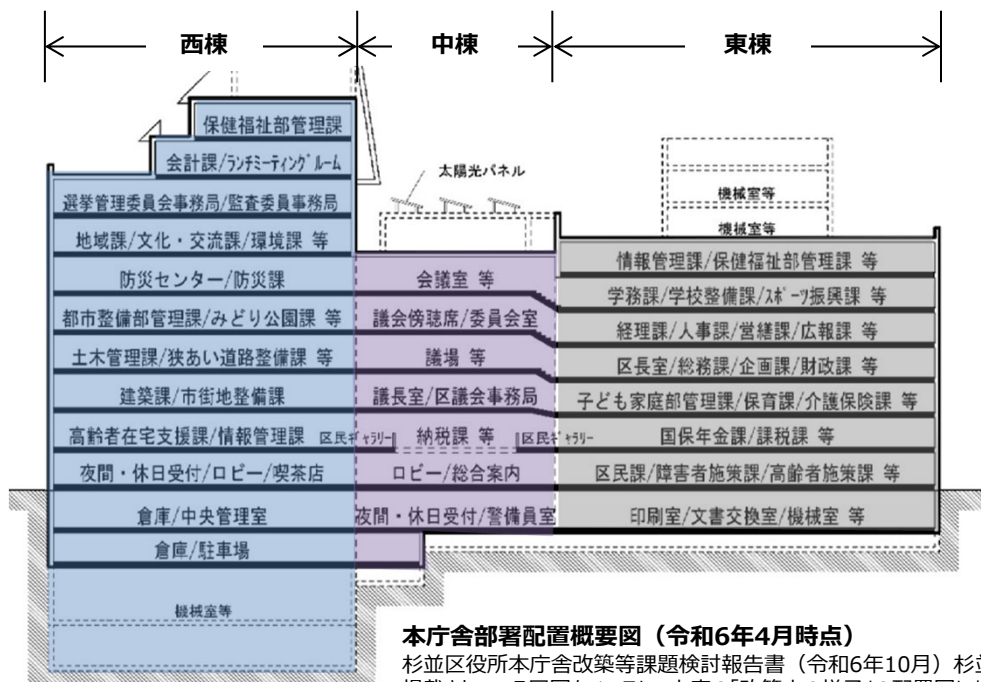
この章では、東棟の現地改築時や、東棟部分のみ移転改築する場合の、既存中棟・西棟の活用に関する検討を行います。

(1) 改築中または一部移転した場合における庁舎内での業務への影響

現在の本庁舎敷地において、改築または一部移転に伴い現状よりも制限のある環境で業務を行うケースについて、以下の表に整理しました。

庁舎の運用	中棟・西棟のみで運用	西棟のみで運用
(凡例) 改築中の様子 □ 運用する庁舎		
該当するケース	<ul style="list-style-type: none"> ・ケースⅠ（東棟改築/中棟・西棟改修）の東棟解体・改築中の約6年間※に該当する ・ケースⅡ（全面改築（東棟改築→中棟・西棟改築））の東棟解体・改築中の約6年間※に該当する ・東棟が現在の本庁舎の敷地から移転する場合、移転後、将来にわたって該当する 	<ul style="list-style-type: none"> ・ケースⅡ'（全面改築（東棟・中棟改築→西棟改築））の東棟・中棟解体・改築中の約8年間※に該当する
主な課題	<ul style="list-style-type: none"> ●この場所で区民に提供できる窓口サービスが限定的になる可能性がある ・現在東棟にある窓口系の部署を中棟・西棟に移転・集約させる必要があるが、移転・集約の状況によってはこの場所で区民に提供できるサービスが現状よりも限定的になる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ●この場所で区民に提供できる窓口サービスが限定的になる可能性がある ・現在東棟や中棟にある窓口系の部署を西棟に移転・集約させる必要があるが、移転・集約の状況によってはこの場所で区民に提供できるサービスが現状よりも限定的になる可能性がある。 ●議会機能を外部移転する必要がある ・現在の中棟に配置されている議会機能を、上記の期間中外部に移転させる必要がある。

※詳細は第2章「現在の本庁舎の敷地での改築等の課題の整理と各ケーススタディの比較評価」に記載

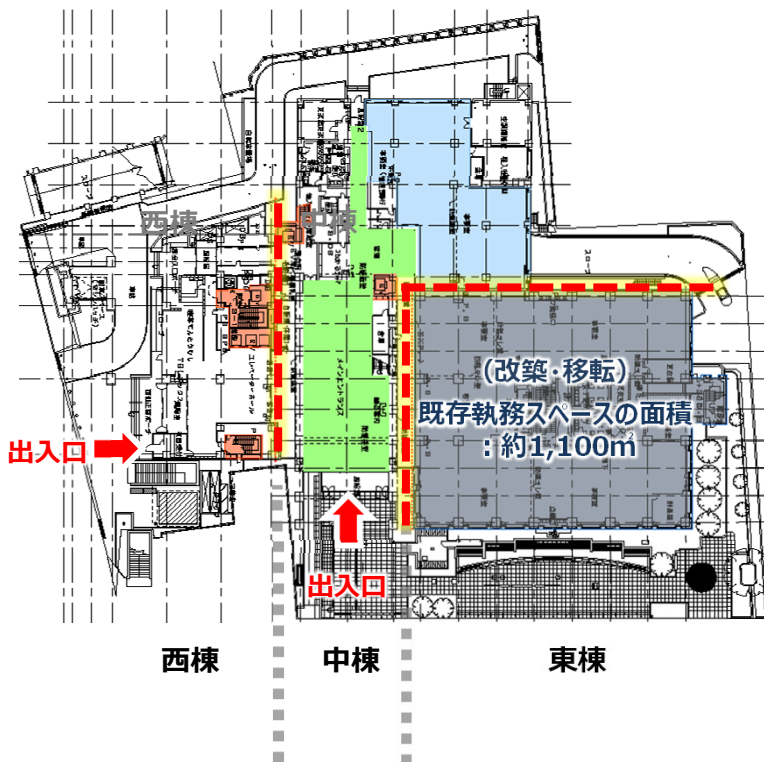


ここからは、改築中及び一部移転する場合の庁舎内での業務への影響を、現在の本庁舎の各階平面図を基に検討、考察します。

凡例

- Exp .J (エキスパンションジョイント)
建築構造上の境界部分
- 階段・エレベーター
- 執務空間としての利用が可能なスペース
- 現在、非常時に防災センターとしての使用が想定されているスペース
- 現在議会機能が配置されているスペース
- 待合空間としての利用が可能なスペース

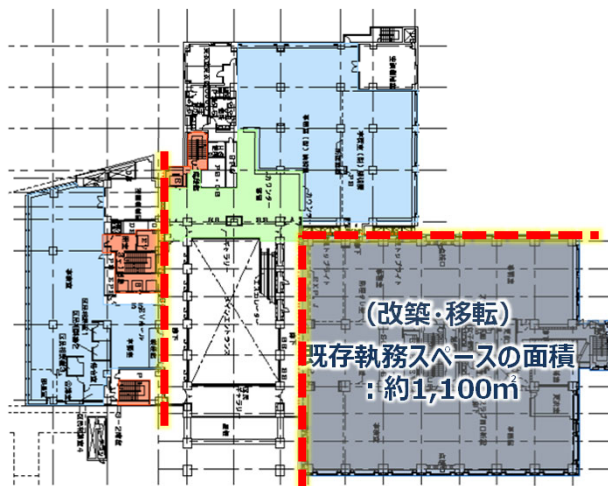
1F



1 F	西棟	中棟
待合空間として利用可能な面積	0㎡	約400㎡
執務空間として利用可能な面積	0㎡	約440㎡

- ・中棟のメインエントランスに、窓口のための待合スペースを約400㎡程度設けることを想定します。
- ・執務スペースとして用いることのできる面積は、中棟の約440㎡程度となります。
- ・現在東棟にある窓口系の部署を中棟・西棟の低層部に移転・集約させる必要があります。面積が限られており全ての部署を移転することは困難なため、今後の検討で改築中または一部移転時においても、現在の本庁舎の場所で窓口業務を継続する部署について精査が必要です。

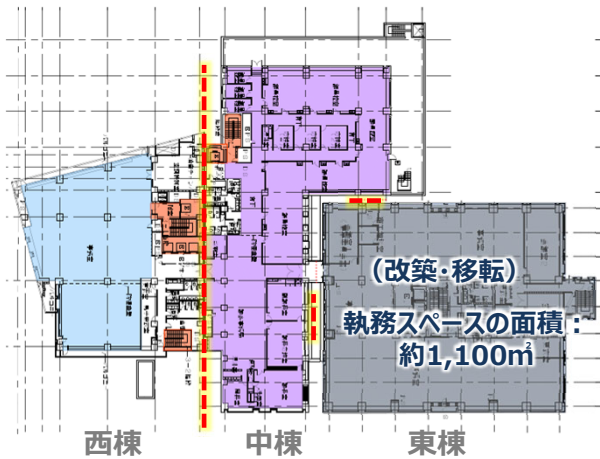
2F



2 F	西棟	中棟
待合空間として利用可能な面積	0㎡	約180㎡
執務空間として利用可能な面積	約430㎡	約530㎡

- ・中棟の吹抜に面した場所に、窓口のための待合スペースを約180㎡程度設けることを想定します。
- ・執務スペースとして用いることのできる面積は、2階のフロア合計で約960㎡程度です。
- ・現在東棟にある窓口系の部署を中棟・西棟の低層部に移転・集約させる必要があります。面積が限られており全ての部署を移転することは困難なため、今後の検討で改築中または一部移転時においても、現在の本庁舎の場所で窓口業務を継続する部署について精査が必要です。

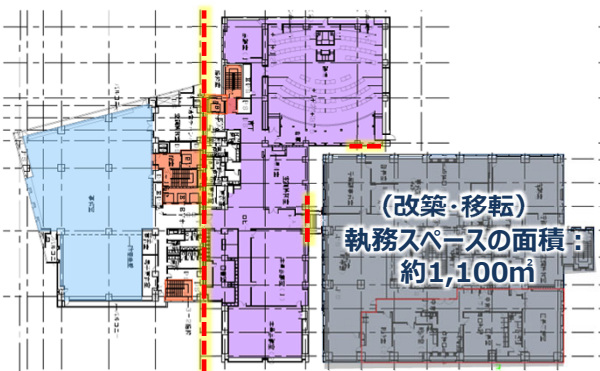
3F



3F	西棟	中棟
現在議会機能が配置されているスペースの面積	0㎡	約1,030㎡
執務空間として利用可能な面積	約540㎡	0㎡

・執務スペースとして用いることのできる面積は、約540㎡程度です。
 ・議会機能が配置されているスペースの面積は、約1,320㎡程度です。

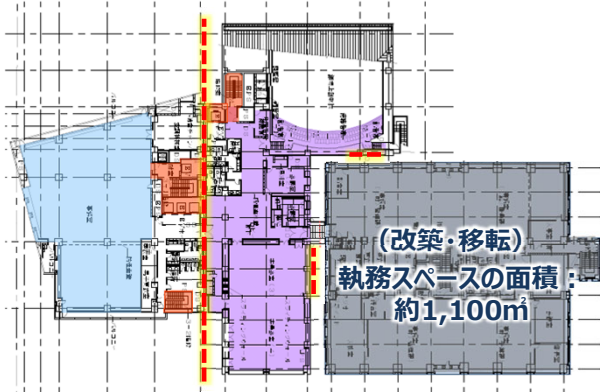
4F



4F	西棟	中棟
現在議会機能が配置されているスペースの面積	0㎡	約1,030㎡
執務空間として利用可能な面積	約540㎡	0㎡

・執務スペースとして用いることのできる面積は、約540㎡程度です。
 ・議会機能が配置されているスペースの面積は、約1,030㎡程度です。

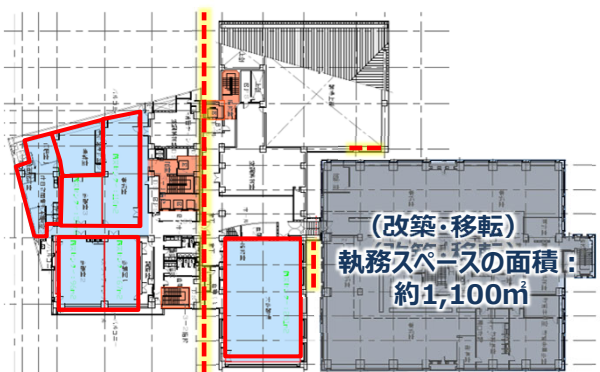
5F



5F	西棟	中棟
現在議会機能が配置されているスペースの面積	0㎡	約670㎡
執務空間として利用可能な面積	約540㎡	0㎡

・執務スペースとして用いることのできる面積は、約540㎡程度です。
 ・議会機能が配置されているスペースの面積は、約1,050㎡程度です。

6F

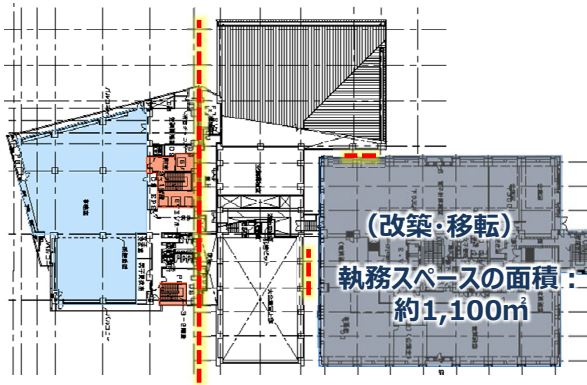


6F	西棟	中棟
執務空間として利用可能な面積	約540㎡	約250㎡
現在、非常時に防災センター等としての使用が想定されているスペースの面積	(約480㎡)	(約250㎡)

平時の用途は 防災課の執務スペース約110㎡、会議室(3室)約220㎡、無線室約60㎡、宿直室約90㎡
 平時の用途は 大会議室(1室)

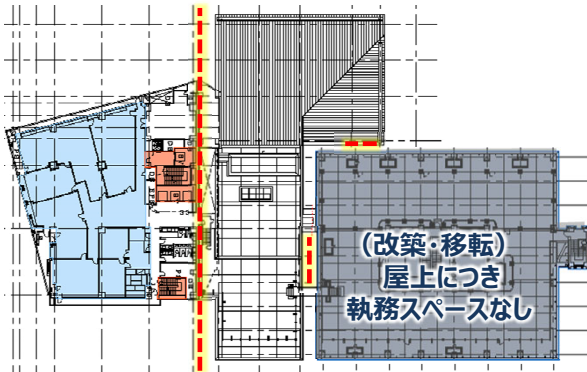
・執務スペースとして用いることのできる面積は、6階のフロア合計で約790㎡程度です(現在防災諸室が配置されているスペースを含みます)。

7F



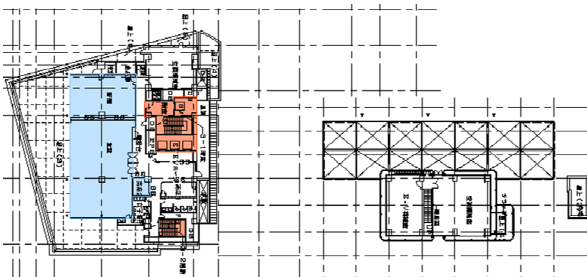
7F	西棟	中棟
執務空間として 利用可能な面積	約540㎡	—
・執務スペースとして用いることのできる面積は、 約540㎡程度です。		

8F



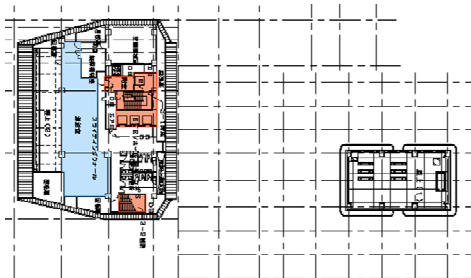
8F	西棟	中棟
執務空間として 利用可能な面積	約570㎡	—
・執務スペースとして用いることのできる面積は、 約570㎡程度です。		

9F



9F	西棟	中棟
執務空間として 利用可能な面積	約260㎡	—
・執務スペースとして用いることのできる面積は、 約260㎡程度です。		

10F



10F	西棟	中棟
執務空間として 利用可能な面積	約140㎡	—
・執務スペースとして用いることのできる面積は、 約140㎡程度です。		

前頁に掲載した、各スペースの集計結果は、以下のとおりです。

改築中及び一部移転する場合の庁舎内で使用できる面積には限りがあります。このことを踏まえ、東棟（ケースⅡ'の場合は東・中棟）から移転、または集約する部署や機能についての検討が必要となります。議会機能や防災諸室は容易に移転できないため、機能再編の際には留意する必要があります。

表：【中・西棟】改築中及び一部移転する場合の各スペースの面積

階	待合部分の面積	議会の面積	執務空間の面積	防災諸室の面積
10			約140㎡	
9			約260㎡	
8			約570㎡	
7			約540㎡	
6			約790㎡	約730㎡
5		約670㎡	約540㎡	
4		約1,030㎡	約540㎡	
3		約1,030㎡	約540㎡	
2	約180㎡		約960㎡	
1	約400㎡		約440㎡	
B2				約260㎡
合計	約580㎡	約2,730㎡	約4,920㎡	約990㎡

表：【西棟】改築中及び一部移転する場合の各スペースの面積

階	待合部分の面積	議会の面積	執務空間の面積	防災諸室の面積
10			約140㎡	
9			約260㎡	
8			約570㎡	
7			約540㎡	
6			約540㎡	約480㎡
5			約540㎡	
4			約540㎡	
3			約540㎡	
2			約430㎡	
1				
B2				約260㎡
合計	0㎡	0㎡	約4,100㎡	約740㎡

5. その他の整備手法の検討

5. その他の整備手法の検討

(1) 本庁舎と阿佐ヶ谷中学校を同時改築する場合の検討

■ 中学校校舎を含む全面的な改築の可能性検証の目的

「現在の本庁舎の敷地での改築」以外の整備方法として、中学校校舎を含む全面的な改築の可能性が考えられます。中学校校舎を含む全面的な改築を行う場合、以下のメリットが期待できます。

- ・ **将来的な改築計画における課題の解消**：現在中学校校舎・校庭の地下に整備されている庁舎の駐車場を、改築後は庁舎の地下のみに計画することとし、将来的な中学校や庁舎の改築の際に互いの活動に干渉せずに計画を検討できるようにします。
- ・ **理想的な敷地活用の実現**：校舎と庁舎の配置を一体的に検討することでより理想的な敷地活用を図ります。

一方、阿佐ヶ谷中学校の現校舎の竣工は1989年と現在の区庁舎東棟よりも築年数が浅く、「杉並区立学校施設整備計画―長寿命化による将来を見据えた学校づくりー（第2次改築計画）令和3年3月」において、長寿命化改修を行い、80年目での改築を目指していることから、本検討では、「現在の庁舎敷地での改築等」よりも効果的と考えられる整備シナリオ（想定される整備の手順）及び配置パターン（敷地内での建物の配置計画）の有無の検証をすることを目的とします。

■ 中学校校舎を含む全面的な改築整備シナリオと配置パターンの検証方法

中学校校舎を含む全面的な改築の検討方法を以下に示します。

1) 想定される配置パターンの整理

「中学校校舎を含む全面的な改築」において考えられる整備終了時の配置パターンを抽出。抽出した配置パターンから「敷地全体を更地にしないと成立しない案」等の実現不可能な案を除く、配置パターンを整理します。

2) 整備シナリオにおける前提条件の整理

整備に係る制約を「中学校校舎を含む全面的な改築」の整備時の前提条件として設定します。

3) 整備シナリオ及び配置パターンの絞り込み

2) の前提条件に則り、達成可能な整備シナリオ及び配置パターンについて、庁舎・中学校としての実現可能性から評価することで、次フェーズで検討を深度化すべき案を絞り込みます。

1) 想定される配置パターンの整理

「中学校校舎を含む全面的な改築」で想定される配置パターンを以下に示します。検討の結果、他ケースに該当した場合や、ローリングができない場合、敷地内で庁舎が分散する場合は除いています。

	配置パターン	
庁舎南側配置		他パターンは、以下の理由で除きました。 ・庁舎機能が分散する ・建設過程で敷地内を更地にする必要があり、ローリングが成立しない ・第2章で検討したケースⅡ、ケースⅡ'に該当する
庁舎北側配置		
その他		他パターンは、以下の理由で除きました。 ・建設過程で敷地内を更地にする必要があり、ローリングが成立しない

2) 整備シナリオにおける前提条件の整理

中学校校舎を含む全面的な改築を検討するうえで、整備手順や改築後の配置等により無数の整備シナリオが考えられます。そこで、整備に係る制約を「中学校校舎を含む全面的な改築」における前提条件として設定することで、実現の可能性が高いシナリオを抽出します。

中学校校舎を含む全面的な改築の検討を進めるうえでの前提条件を以下のとおりとしました。

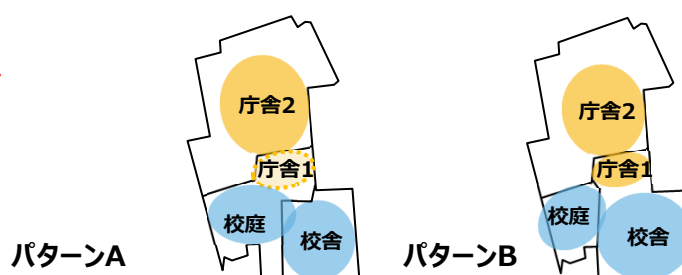
表：中学校校舎を含む全面的な改築の検討を進めるうえでの前提条件

No	前提条件	前提条件の考え方
1	整備手順による条件	中学校校舎から解体は行いません。
2		東棟解体後に西棟を解体します。
3	建物による条件	中学校校庭への仮庁舎建設は行いません。
4		中学校機能は外部敷地へ仮移転しません。
5	移転による条件	中学校を仮庁舎にするために中学校の仮移転はしません。
6		庁舎機能全てを同時に外部敷地へ仮移転しません。
7		新校舎を仮庁舎として利用しません。
8		敷地内に校舎と校庭が同時に確保できることを前提とします。

3) 整備シナリオ及び配置パターンの絞り込み

前提条件を踏まえ、シナリオと配置パターンの絞り込みを行った結果、2つのシナリオと2つの配置パターンに絞られます。

14パターン⇒2パターン



全面改築における検討の深度化の前提条件

前提条件を踏まえて絞り込まれた上記の2つのパターンについて、以下のような条件のもとで検討の深度化を行いました。

- 校舎の面積は最低7500㎡以上※確保することとし、（※杉並区立学校施設整備計画－長寿命化による将来を見据えた学校づくり－(第2次改築計画)より) 可能であれば現状の約8,760㎡を確保する。
- 校庭の面積は4,000㎡確保する。
- 消防用通路は付け替え可能とする。
- 現在の本庁舎の整備時に考慮された阿佐ヶ谷中学校の校庭に対する日影の自主規制については考慮しない。
- 庁舎駐車場は、可能であれば庁舎敷地内に現在の本庁舎の地下駐車場と同規模の173台計画する。

本庁舎と阿佐ヶ谷中学校を同時改築する場合の検討結果のまとめ

パターンA、B共に庁舎・中学校・校舎において必要と想定される延べ床面積の確保は可能なものの、校庭が不整形になってしまうことや、大幅な庁舎機能（議会機能）の外部移転が必要になってしまうことが想定される課題として挙げられる結果となりました。全面改築においては庁舎と中学校の建替えを同時に行うことにより将来的な改築計画における課題の解消や理想的な敷地活用の実現がメリットとして期待されましたが、その他のデメリットが多く、計画を進めるにあたっての課題が大きいと思われます。

	パターンA	パターンB
概要	11階建て庁舎、延床面積約49,700㎡ 9階建て中学校、延床面積約9,960㎡ 校庭面積 約4,000㎡	11階建て庁舎、延床面積約52,500㎡ 6階建て中学校、延床面積約8,760㎡ 人工地盤上 校庭面積 約4,000㎡
配置図		
想定される課題	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎機能の全てが一時的に外部敷地へ仮移転する必要がある。 4階以下とすることが望ましい中学校校舎が9階建て※となる。 整形な校庭が確保できない。 	<ul style="list-style-type: none"> 一部庁舎機能は敷地に残置可能だが、議会機能は外部移転が必要となる。 整形な校庭が確保できない。 人工地盤を用いる必要があるため、工事ステップが複雑化する。

※パターンAでは8階までで現校舎面積と同等の8,760㎡が確保できているものの、教室等に対し廊下や階段を適切な幅員をもって配置するためにはプールを最上階（9階）に計画せざるを得ないため、結果として延床面積として約9,960㎡が必要であることが想定されました。

凡例	
	庁舎 執務スペース
	校庭
	校舎 教室
	廊下
	庁舎 (人工地盤下)

(2) ケース I における既存の中棟・西棟及び中学校校舎の将来の改築計画等に関する検討

第2章で検討した現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合のケーススタディのうち、ケース I（東棟を改築し、中棟・西棟を改修する場合）については、改築等の工事完了後、新東棟と中棟・西棟で建物の築年数が大きく異なることとなります。そのため、将来的に中棟・西棟及びこれらと築年数が同じ中学校校舎の建物の経年劣化が進行した際には、新東棟を残し、中棟・西棟及び中学校校舎を改築することが想定されます。

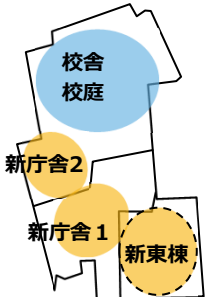
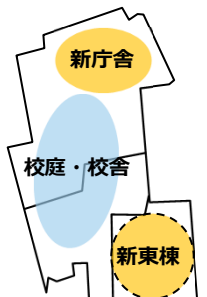
ここでは、将来的な上記の改築計画等に関し、想定される課題等について検討します。

■ 想定される配置パターンと課題の整理

「中棟・西棟及び中学校校舎の改築」で想定される配置パターンを以下に示します。

新東棟を庁舎として利用し続けることを前提条件とする場合、配置パターンは敷地内で庁舎を南側に集約して配置する案か、敷地の南北に庁舎を分けて配置し中央部に中学校校舎と校庭を配置する案の2パターンとなります。

「中棟・西棟及び中学校校舎の改築」の際に、今般の改築等で整備する新東棟の用途を区庁舎から中学校校舎に変更して活用することは、庁舎の仕様から中学校校舎の仕様に改編するにあたり、教室として使用するために必要な採光を確保したり、新たな間仕切りの設置したりする場合に極めて大規模な改修が想定され、あまり現実的でないことから、配置パターンの想定から除いています。

	庁舎を南側に集約して配置	庁舎を南北に分けて配置
配置パターン		
想定される課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎の利便性に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎を敷地の南側に集約して配置するため、現状と同程度の利便性が確保できると考えられる。 ● 地下駐車場に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中棟・西棟及び中学校校舎の改築に伴い、中学校校舎と校庭の地下にある駐車場についても解体等の対応が必要になる。 ・ 駐車場について、現状と同等の駐車台数を保持する場合、新庁舎の地下のみで必要面積を確保しようとすると地下の階数を増やさざるを得なくなり、整備事業費や工期に多大な影響が及ぶ可能性がある。経済的な合理性を考慮すると、現況と同様に校庭や校舎の地下を用いて地下駐車場を再整備したり、敷地外で駐車場用地を確保したり、地下駐車場の規模を縮小する等の対応を検討する必要が生じる。 ● 改築期間中の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎と中学校の両方について、改築期間中に仮移転が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 庁舎の利便性に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎の機能が2棟に分かれるため、利便性に課題が生じやすい。 ・ 現状の東京メトロ丸ノ内線の南阿佐ヶ谷駅の出入口から庁舎の出入口が離れるため、利便性に課題が生じやすい。 ● 地下駐車場に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 中棟・西棟及び中学校校舎の改築に伴い、中学校校舎と校庭の地下にある駐車場についても解体等の対応が必要になる。 ・ 駐車場について、現状と同等の駐車台数を保持する場合、新庁舎の地下のみで必要面積を確保しようとすると地下の階数を増やさざるを得なくなり、整備事業費や工期に多大な影響が及ぶ可能性がある。経済的な合理性を考慮すると、現況と同様に校庭や校舎の地下を用いて地下駐車場を再整備したり、敷地外で駐車場用地を確保したり、地下駐車場の規模を縮小する等の対応を検討する必要が生じる。 ● 改築期間中の課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本庁舎と中学校の両方について、改築期間中に仮移転が必要になる。

(3) 既存庁舎等の用地を活用した歳入確保の検討

① 既存庁舎敷地の活用について

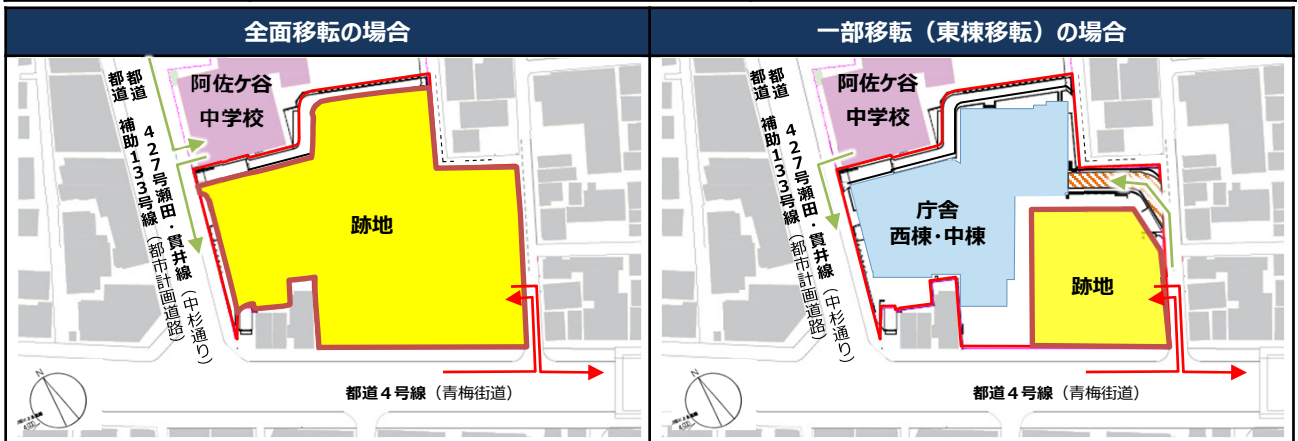
これまで検討してきた各ケースのうち、「移転改築（全面移転及び一部移転）」をした場合、跡地の活用方法によっては、本庁舎整備等に必要となる財源を確保できる可能性があります。

ここでは移転改築を行った場合の現在の本庁舎跡地の活用方針について検討します。

② 跡地の概要

敷地概要を以下に整理します。

敷地概要		
	全面移転の場合	一部移転（東棟移転）の場合
建ぺい率※/容積率	100% / 500% ※建ぺい率は防火地域・角地の緩和を含む	
用途地域	商業地域	
防火及び準防火地域	防火地域/新たな防火規制区域	
高さ制限	道路斜線制限：有 / 隣地斜線制限：有 / 高度斜線：無	
日影規制	無 ・ 商業地域のため、日影規制は発生しない地域だが、近隣の住宅系の用途地域に対する規制は確認する必要がある。 ・ また、阿佐ヶ谷中学校校庭に対する日影の影響も考慮する必要がある可能性がある。	
敷地面積	約5,800 m ² ※ 1	約1,800 m ² ※ 2
建築可能床面積 (最大容積対象面積)	約29,000 m ²	約9,000 m ²
立地特性	<ul style="list-style-type: none"> 東京メトロ丸の内線南阿佐ヶ谷駅から徒歩約1分、JR中央線阿佐ヶ谷駅から徒歩約9分と鉄道からのアクセスが良好。 前面道路は、青梅街道及び中杉通り、区道（幅員6m）であり、青梅街道の交通量が多いことから、駐車場の出入口は東側となる。 	
その他留意事項	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備により、中杉通りが拡幅し、敷地面積が小さくなる可能性がある。（すぎナビの都市計画情報をトレースし面積に反映） 消防用通路の扱いは要確認。 区として既存駐車場を継続使用する場合、庁舎の解体のタイミングにあわせて、既存駐車場の入り口を切り替える必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存地下駐車場への入り口は残すものとする。 庁舎及び中学校用途以外での活用を行う上で、一団地認定を外すことや敷地を分筆する手続き等が発生。 庁舎敷地が現状より複雑化するため、将来、改築等を行う際の制約となる可能性がある。



→ 跡地に建設される施設への車動線
→ 庁舎又は中学校への車動線

②想定される建築用途の整理

想定される建築用途について、「杉並区都市計画マスタープラン等との親和性」、「立地との親和性」、「用途地域による建築物の用途制限」の観点から評価しました。

現在の本庁舎の敷地は、南阿佐ヶ谷駅に近接しており、都市計画マスタープランにおいても「身近な生活拠点」と位置付けられていることから、**区民の生活拠点としての「集合住宅」や生活をより便利なものにする「店舗」や「公共施設」**での活用が考えられます。

「店舗」の場合、駐車場出入口が限定されることから、大規模な駐車場を必要とするような商業施設の誘致は難しいことが想定されます。そのため、**「駐車場を多く必要としない商業施設」を複合用途の一つとして整備**していくことが想定されます。

「公共施設」の場合、**文化・教育・交流に資するような「図書館、生涯学習施設や多世代交流施設、児童福祉施設等の公共施設」の整備**が想定されます。

全面移転か一部移転により、跡地に整備可能な規模は異なりますが、上位計画や立地特性を踏まえると**「集合住宅」もしくは「公共施設」を主用途※とした複合用途としての利用**が適していると考えられます。

全面移転の場合は一部移転の場合に比べて、低層部分に整備可能な面積が大きくなるため、低層部分に整備する用途構成の幅が広がると共に、民間事業者の創意工夫をより引き出せる可能性が考えられます。

※事業手法により、整備する建物の主用途が変わります。

想定用途の大項目	想定される用途	杉並区都市計画マスタープラン等との親和性	立地との親和性	用途地域による建築物の用途制限	評価
住宅	集合住宅（分譲/賃貸）等	南阿佐ヶ谷駅を中心に「身近な生活拠点」として位置付けられており、阿佐谷地域は杉並区全体と比べ、 集合住宅及び戸建て住宅の割合が高いことから、住宅用途は馴染むと 想定される	鉄道駅に近接しており、 利便性が高いため、住宅用途としてのニーズは高い ことが予想される。	制限なし	◎
店舗	大規模な駐車場を必要としない商業施設（コンビニ、小規模スーパー、飲食店等）等	南阿佐ヶ谷駅を中心に「身近な生活拠点」として位置付けられており、「後背住宅地と密着した個性的な近隣商業」の整備を図ることが記載されているため、 区民の生活利便性や商店街のにぎわい形成に資する商業用途が馴染むと 想定される。	前面道路が青梅街道と東側の幅員6mの区道となり、自動車の出入りは東側の区道となることが予想される。また、庁舎の駐車場の入り口も残地していることから、 駐車場を多く必要とする商業施設は馴染まない と想定される。	制限なし	○
事務所	テナントビル 貸し会議室 等	都市計画マスタープラン等での位置付けはない。	オフィス需要は都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）に集中しており、中野区以西である杉並区において、 オフィス需要は限定的と 想定される。	制限なし	△
ホテル	ホテル	都市計画マスタープラン等での位置付けはない。	鉄道駅に近接しており、 都心へのアクセスも良いため、一定のニーズを見込める可能性 がある。	制限なし	△
遊技施設・風俗施設等	駐車場を必要としない商業施設（カラオケボックス等）	都市計画マスタープラン等での位置付けはない。	前面道路が青梅街道と東側の幅員6mの区道となり、自動車の出入りは東側の区道となることが予想される。また、庁舎の駐車場の入り口も残地していることから、 駐車場を多く必要とする商業施設は馴染まない と想定される。	制限なし	△
公共施設・病院・学校	図書館 生涯学習施設 や多世代交流施設 児童福祉施設 等	地域別方針において、「公共、文化・教育、交流などの各種サービス機能の連携強化」を図ることが記載されているため、 文化・教育に資する図書館等や地域交流を活性化させる多世代交流施設等が馴染むと 想定される。 公共公益施設等の更新にあわせた種地としての活用も考えられる。	庁舎（中・西棟）、鉄道駅に近接しており、 利便性が高いため、公共サービス機能のニーズは高い ことが想定される。 駐車場を必要とする公共施設（病院・警察・消防等）は馴染まない と想定される。	制限なし	○
工場・倉庫	－	都市計画マスタープラン等での位置付けはない。	生活拠点としての位置付けが強いため、工場棟の用途は馴染まないことが想定される。	一部制限あり	×

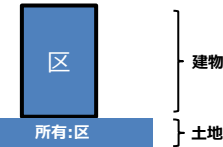
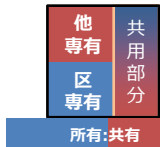




※現状は簡易調査のためのため、今後、マーケット調査や事業者へのヒアリング等の詳細な調査や計画の深度化により、内容が変更になる可能性があります。

③事業手法等の整理

事業手法を、整備する施設への区の関与度合いや歳入の度合いにより整理しました。（なお、跡地を分割して複数の事業用地にすることは、検討の対象としていません。）

整備される施設や**将来的な土地利用において区の意向を反映させたい場合、土地や建物の所有権を移さない「自己利用」が優位**です。一方、**事業での歳入を庁舎の整備費用に充当する場合は、「定期借地」や「売却」が優位**になります。土地の共有や建物の区分所有を行うことで、民間事業者等と一体的に整備を行うことも可能ですが、権利関係や手続き、調整が煩雑となるため、慎重に検討することが重要です。

また、**全面移転の場合**は、一部移転に比べて、**整備可能な面積が増えるため、民間事業者の参加意欲が高まり、民間事業者の創意工夫も得られやすくなる**と共に**区の歳入も大きくなる**ことが想定されます。

		自己利用	共同事業	定期借地	売却
権利関係	建物	区の単独所有	共有（区分所有）	区は所有しない	区は所有しない
	土地	区の単独所有	共有	区の単独所有 民への借地	区は所有しない
	イメージ				
施設への区の関与					
建物用途に区の意向を反映可能か	<ul style="list-style-type: none"> 区の意向で計画が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 区の専有部分に対しては、区の意向で計画が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 区の意向を反映させる場合、借地条件に一定の制限を設けることで、区の意向を反映させる必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 区の意向を反映させる場合、売却条件として用途の制限等を設ける必要がある。 	
区の将来土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 区の意向にあわせて、将来的な土地利用が可能（公共施設等整備の種地等の利用も可） 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の権利者が複数になるため、合意形成が難しく、区の意向にあわせた将来的な土地利用がづらい。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の返還後、区の意向にあわせた土地利用が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 将来の行政目的などに利用できない。 	
区の歳入					
	なし	原則等価交換	地代等	売却益	
	<ul style="list-style-type: none"> 歳入の確保ができない 公共施設の整備費用は別途調達する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の売却益と建物の整備及び建物の権利等を等価交換することで、敷地内公共施設の整備の財源とすることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地代などの安定した収益源を確保できる（地代を安定して受け取るため、賃借人の長期的な信用力が必要） 権利金や保証金、前払い地代等による一時金により、別敷地の公共施設の整備の財源とすることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸付と比較して売却益として多くの歳入を得られる。 跡地の売却益により、別敷地の公共施設の整備の財源とすることができる。 	
全面移転又は一部移転による違い	—	<ul style="list-style-type: none"> 全面移転の場合、整備可能な面積が増えるため、民間事業者の参加意欲が高まること想定され、より民間事業者の創意工夫が得られやすい可能性がある。 全面移転の場合、一部移転に比べて区の歳入が増える。 			
その他懸念事項等	—	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の管理等、土地建物に関わる権利関係の調整。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業として魅力を感じる民間の有無 	<ul style="list-style-type: none"> 日影における自主規制の有無により、売却額が変わる可能性。 民間の創意工夫は得られやすい。 	
想定用途	公共施設	あらゆる用途で対応可	あらゆる用途で対応可	あらゆる用途で対応可	
事例	一般的な公共施設	豊島区役所（再開発事業かつ建物の区分所有事例）	Hareza池袋（旧豊島区役所跡地） 渋谷区役所（旧渋谷区役所跡地）	北区役所 旧国分寺市立第四小学校跡地	
備考	—	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設において等価交換を行っている事例は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 借地借家法において、定期借地権は、「一般定期借地権」「事業用定期借地権」「建物譲渡特約付借地権」の3種類に分類される。 	—	

活用シナリオ例

以上を踏まえ、既存庁舎敷地の活用シナリオ例を整理しました。
 区の歳入として、庁舎の整備費用を充当することを優先する場合、**定期借地や売却といった事業手法を採用しつつ、民間事業者の参加意欲が高いと想定される分譲マンション等の共同住宅との複合施設を誘致しながら、民間事業者の創意工夫を促して、跡地活用を行うシナリオ**が考えられます。
 将来的な土地利用を優先する場合は、**公共施設の再編の種地として利用する等の自己利用によるシナリオ**が考えられます。

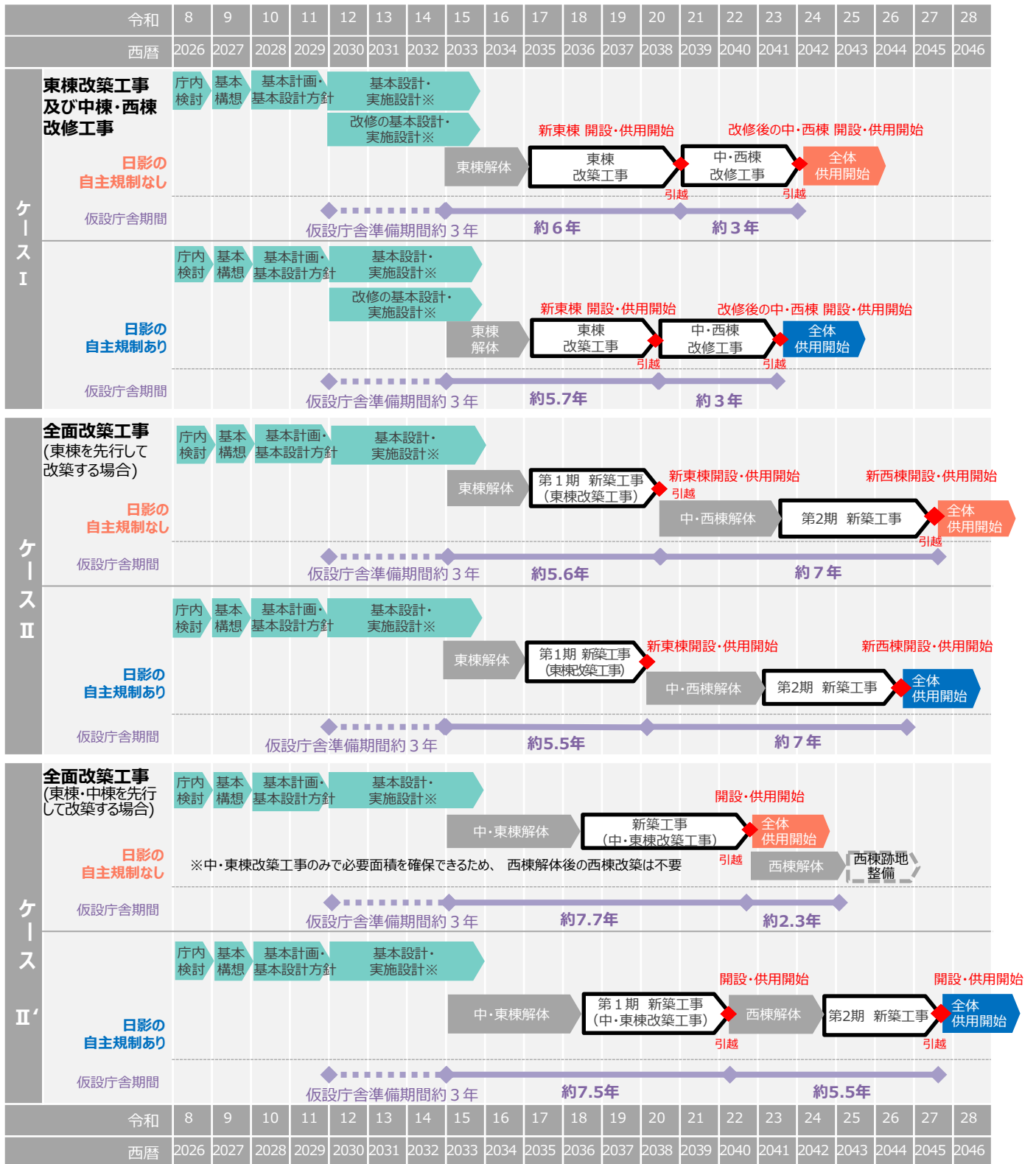
	イメージ（用途・歳入のイメージ）		留意事項	区の意向	区の歳入	
	本敷地	別敷地				
自己利用（例）			<ul style="list-style-type: none"> 杉並区では、区の施設を整備するうえで必要な、まとまった敷地を確保することが困難なため、公共施設等再編の種地としての利用を想定。 他の案に比べ、歳入を得ることができないため、本敷地の公共施設整備費用や中棟・西棟の改修整備費用や移転する新庁舎の整備費用は別途調達する必要がある。 敷地を所有しているため、将来的な土地利用に関しては区の意向を反映させることが可能。 	◎	△	
共同事業（例）			<ul style="list-style-type: none"> 等価交換による共同事業を行う場合、民間の参加意欲が高いと思われる分譲マンションと公共施設の複合施設を想定。 敷地の権利と施設を整備費用を等価交換するため、中棟・西棟の改修整備費用や移転する新庁舎の整備費用は別途調達する必要がある。 土地や建物の権利者が複数になるため、事業開始前後において、手続きや調整が煩雑となる。 	○	△	
定期借地	一般定期借地（例）			<ul style="list-style-type: none"> 一般定期借地の場合、住宅系の用途への借地が可能となるため、民間の活用意欲が高いと思われる分譲マンション（定期借地権付き）を想定。 一階は、にぎわい創出のため、カフェやコンビニ等の小規模店舗を誘導する。 分譲マンションの場合、借地期間は70年程度とすることが想定される。 借地に伴い、安定的に地代収入を得るか、前払い地代等により、中棟・西棟の改修整備費用や移転する新庁舎の整備費用に充てることも可能。 借地期間の終了後、建物は解体したうえで変換されるため、将来的な土地利用に関しては区の意向を反映させることが可能。 建物区分所や賃貸借契約を結ぶことで、一部に公共施設を設けることも可能。 	○	○
	事業用定期借地（例）			<ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地の場合、借地期間は10年以上50年未満となり、借地期間が短いため、大規模な施設とは馴染まず、カフェ等の飲食店やコンビニなどの小規模小売店等の用途を想定。 一般定期借地と同様に、借地に伴い、安定的に地代収入を得るか、前払い地代等により、中棟・西棟の改修整備費用や移転する新庁舎の整備費用に充てることも可能。 借地期間の終了後、建物は解体したうえで変換されるため、将来的な土地利用に関しては区の意向を反映させることが可能。 建物区分所や賃貸借契約を結ぶことで、一部に公共施設を設けることも可能。 	○	○
売却（例）			<ul style="list-style-type: none"> 売却をする場合、売却後の計画は買主側で決定するため、区の意向を反映させるためには、売却時に条件を添える必要がある。 売却益を最大化するためには、敷地の最有効使用を想定する必要があり、本立地を踏まえると、分譲マンションが想定される。 売却益により、中棟・西棟の改修整備費用や移転する新庁舎の整備費用に充てることが可能であり、最も費用補填額が大きくなると想定される。 土地の所有権を手放すため、将来的な土地利用に区の意向を反映させることは困難。 	△	◎	

6. 各整備手法における新庁舎整備スケジュールの検討

6. 各整備手法における新庁舎整備スケジュールの検討

この章では、第2章「各ケーススタディにおける課題整理検討」、第3章「仮設庁舎及び新庁舎整備候補地の整理」をふまえ、各整備手法における新庁舎整備に係る事業全体のスケジュールを検討しました。

以下は、現在の庁舎の敷地内で改築等を行う場合の事業全体のスケジュールです。



※ 庁内検討期間、基本構想期間、基本計画・基本方針の期間については、「課題検討報告書」に記載された「表4-19 改築・改修事業の想定ロードマップ」の記載を参考にしています。
 ※ 長期にわたる改築計画となるため将来を見据えた設計と件の変更や、予期せぬ社会情勢の変化などの影響により実施設計図書の見直し業務やこれらに伴う工事着手時期や工事期間の見直しが別途発生する場合があります。
 ※ 仮設庁舎の運用期間は、あくまでも現時点での想定であり、今後の詳細検討や社会情勢の変化等に応じて変更となることがあります。
 ※ 表中に示す解体工事や新庁舎建設工事の期間には、既存建物のアスベスト調査及びその対応、土壌汚染調査及びその対応、地下水の調査及びその対応、地中障害物の対応は含まれません。
 ※ 工期算出には、週休2日制（4週8閉所）や猛暑日等を考慮しています。

以下は、現在の庁舎の敷地以外の用地を利用して、一部移転または全面移転を行う場合の事業全体のスケジュールです。



7. 事業手法の整理・検討

7. 事業手法の整理・検討

(1) 事業手法の整理

1) 本庁舎に関する事業手法の考え方の整理

本庁舎に関する事業手法を検討する上で、その事業手法と発注方式に注目して整理することとし、先進区等の新庁舎整備基本構想や基本計画を参考として、本事業において想定される事業手法を検討しました。

①事業手法について

事業手法としては、区が主体となり整備を行う「直営方式」、区がPFI法※に基づき設計・施工・資金調達・維持管理・運営を一括で民間事業者へ委託し、民間事業者主体となり整備を行う「PFI（Private Finance Initiative）方式」、土地の容積率を活用することで民間事業者と共同で整備を行う方式（以下、「土地容積率を活用する方式」という。）の3つの方式が想定されます。「土地容積率を活用する方式」においては、「等価交換」「信託方式」「再開発事業」による枠組みが想定されます。

※：正式名称は「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」という。

②発注方式について

区が主体となり整備を行う場合、設計、施工、維持管理・運営の発注の仕方により、庁舎整備の進め方やその特性が異なります。発注方式としては、設計、施工、維持管理・運営をそれぞれ分離して発注する「設計・施工分離発注方式」、設計、施工は分離しては発注するが、設計段階で施工会社の技術協力を受ける「ECI（Early Contractor Involvement）方式」、設計、施工を一括して発注する「DB（Design Build）方式」の3つの方式が想定されます。

先進区の整備事例等を参考として、想定される事業手法を以下のとおりに整理しました。その結果、**近年、先進区では直営方式による設計・施工分離方式や再開発事業による事業手法が選択される傾向**にあることが分かります。

事業手法	内容		庁舎適用事例 (竣工年)
	発注方式		
直営方式	設計・施工 分離発注方式	区が主体となり、設計、施工、維持管理等の業務分野ごとに民間委託する方式。	世田谷区庁舎（2029年） 品川区庁舎（2030年） 北区庁舎※ ₁ （2034年）
	ECI方式	区が主体となり、設計、施工を別々の民間事業者へ個別発注するが、実施設計の段階から建設会社が技術協力で参画。設計者と建設会社の2者協力のもと、仕様等を明確にする方式。	【白井市庁舎（千葉県） （2018年）】 ※ ₂
	DB方式	区が主体となり、設計・施工を民間に一括発注する方式。	中野区庁舎（2024年）
PFI方式		PFI法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者が発注する方式。	千代田区庁舎（2007年）
土地容積率を活用する方式	等価交換 (定期借地権を含む)	区有財産において、民間が施設を建設した後、土地（借地権設定等の対価としての一時金を含む）と施設を交換する方式。 民間事業者の建築した建物と交換するための土地が確保できる場合に活用可能。	渋谷区庁舎（定期借地権）（2019年）
	信託方式	信託銀行※ ₃ に対して区有地（土地）を信託（信託期間中、所有権移転）し、信託銀行等が施設の建築及び余剰容積部分の貸付を行う方式。 余剰容積率等が生じる場合に活用可能。	—
	再開発事業	細分化された敷地の統合、共同建築物の建築、公共施設の整備等、合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る方式再開発区域の適切な設定、地権者の合意が得られた場合に活用可能。	豊島区庁舎（2017年） 江戸川区庁舎（2030年） 葛飾区庁舎（2033年）

※₁：東京都北区新庁舎基本計画（令和5年3月）において、基本的には設計施工分離発注方式で進めることとしているが、事業スケジュールに変更が生じた場合に備えて、基本設計先行 DB 方式への変更の可能性も残しつつ検討を進めている。

※₂：23区以外の庁舎整備事例を【】で示す。

※₃：「信託銀行」とは、信託業の免許を受けた信託会社をいう。

2) 事業手法の評価視点の整理

先進区の整備事例等の調査を参考として想定される主な事業手法の評価の視点を以下のとおりに整理しました。

評価軸の内容	評価の視点
コスト削減	事業費の削減が期待されること。
事業期間、手続きの容易性	工期短縮が期待されること。 発注手続きの回数が多くなる等、手続きが煩雑にならないこと。
計画の柔軟性・区や区民の意見の反映	設計・施工等の各工程において、区や区民の意見の反映が可能であること。
地元企業の参画	発注時の区の裁量が大きく、区内の中小企業が参画しやすいこと。
透明性の確保	設計と施工の独立性が確保され、コストや品質に対してチェック機能が働きやすいこと。
民間のノウハウの発揮	民間事業者の持つ独自の技術等を活用することによる複雑な計画への対応やコスト・工期の縮減が期待できること。
財政負担の平準化	整備にかかる費用負担の平準化を行いやすいこと。

■参考■

先進区を選択した事業手法の採用理由を以下に整理しました。

設計施工分離発注方式を採用している場合、「区や区民の意向を反映できること」「進捗状況にあわせて発注方法を検討できること」「透明性が高いこと」「維持管理において、公共のために柔軟な活用ができること」といったことを重視している傾向にあります。

DB方式を採用している場合、「民間事業者の持つ独自のノウハウによるコスト削減」等が重視されています。その他、再開発事業や定期借地権の場合は、「民間事業者との共同による費用負担軽減」や「敷地形状の改善」等の理由により選択される傾向にあります。

先進区名	事業手法	採用理由
豊島区	再開発事業	整備候補敷地の選定において、 位置、建物計画、資金計画、現在の本庁舎の周辺地区の街づくり及び計画の実現性の面等で優れて おり、再開発事業により庁舎床の確保が可能な小学校跡地への移転整備を採用したため。
渋谷区	定期借地権	定期借地権の設定による公民連携の整備とし、巨額となる耐震補強及び建替え等 整備費用の負担を軽減 するため。
中野区	直営（DB方式）	区の意向を仕様 に反映でき、 民間事業者の持つ独自のノウハウの活用によるコスト削減 も期待できるため、DB方式を採用している。
世田谷区	直営（設計施工分離発注方式）	設計段階から実践的な施工計画を踏まえた高度な技術力を求めると共に、 透明性や公開性を確保 すること、 区や区民の意見等を十分に反映 させることを条件として、従来から採用している「設計・施工分離発注方式」によることを基本としている。
品川区	直営（設計施工分離発注方式）	設計・施工の各段階で 区民や区の意見を反映しやすい手法 であり、 事業の進捗状況や情勢にあわせて段階的に発注方法を検討 できるため、 最も区内企業が参加しやすい手法 であるため。
江戸川区	再開発事業	現在の不整形な敷地では必要な建物規模の確保が困難であることや、建物が分散するなどの様々な課題を抱えており、権利者の協力を得て、 敷地の形を整理 し、新庁舎及び再開発ビルを建設するため。
葛飾区	再開発事業	立石駅北口地区 市街地再開発事業とあわせて整備 が可能であり、 庁舎敷地の確保性やアクセス性、工事期間中の庁舎利用等の観点において優れている ため。
北区	直営（設計施工分離発注方式）	「 区民・区の意向が 、区が工事仕様を決定するため 取り入れやすいこと 」「新庁舎の早期開庁を目指すため、建設予定地が未取得であっても、 スケジュールを調整しながら設計を進めることが可能 なこと」「 区が維持管理することで、公共のために柔軟に活用 しやすいこと」より直営方式としている。 「区が工事仕様を決定するため、 区民・区の意向を一番反映 できること」「実施設計をもとに、具体的な内容で積算するため、 工事費の精度・透明性が高いこと 」「新庁舎の早期開庁を目指すため、 建設予定地が未取得であっても、設計だけを進めておき、取得後ただちに工事着手 できること」から設計施工分離発注方式としている。

3) 事業手法の特徴の整理

各事業手法について、2) で整理した評価の視点に沿って以下に整理しました。

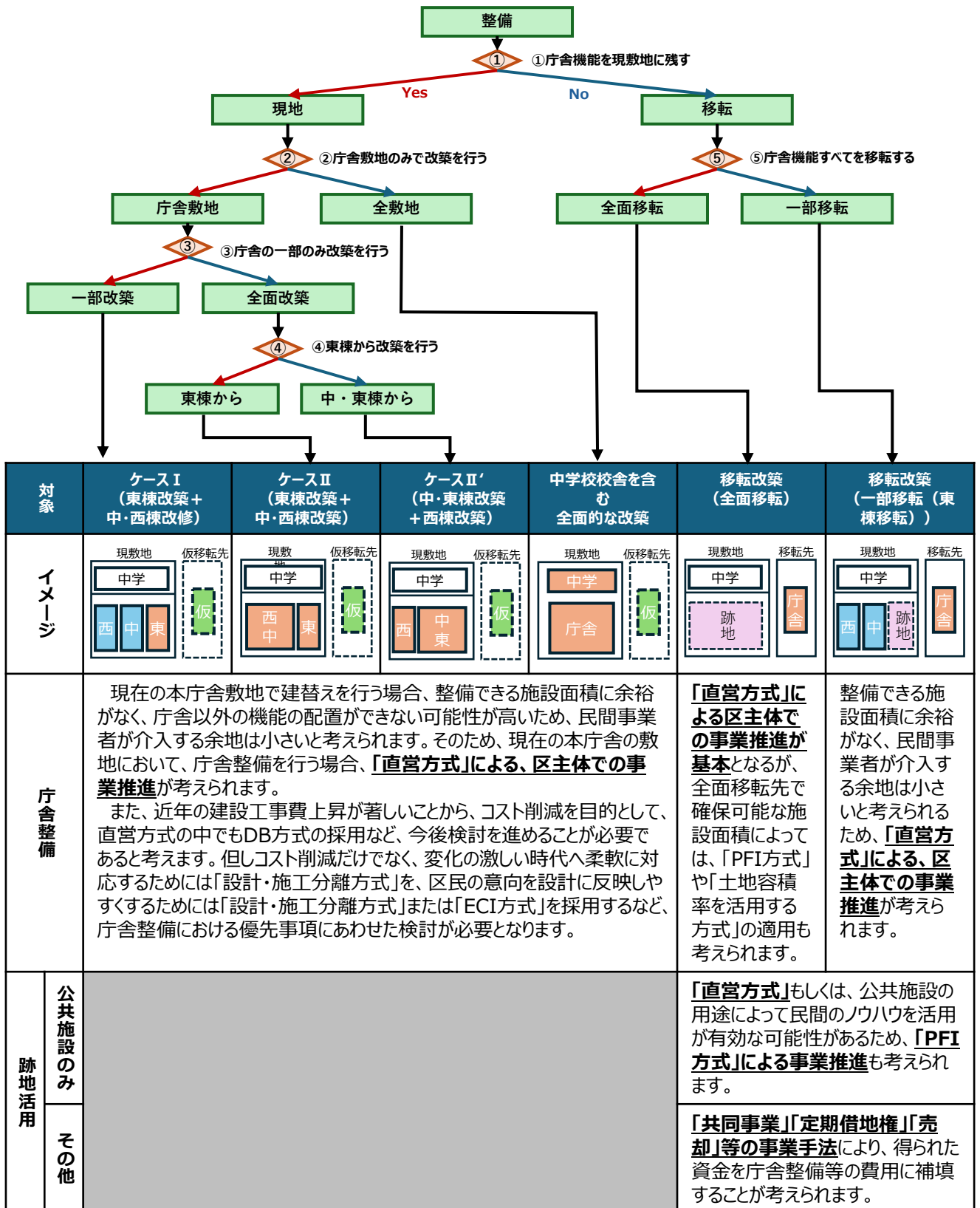
事業手法		直営方式			PFI方式
		発注方式	設計施工分離方式	ECI方式	
スキームイメージ					
業務別	設計	個別発注	個別発注	一括発注 (性能発注)	一括発注 (性能発注)
	施工	個別発注	個別発注及び 技術協力業務契約		
	維持管理等	直営又は個別発注	直営又は個別発注	直営又は個別発注	
コスト削減		△コスト削減効果は限定されるが、複数の建設会社から応札がある場合、競争環境が維持される可能性がある。	△早期に技術協力者として1社に確定するため、コスト削減は期待しにくい。	△工事費高騰の情勢下、設計施工者選定時の工事費をそのまま維持することは難しく、工事費の早期確定には繋がらない。	○民間事業者が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用によるコストの縮減余地あり。
事業期間、手続きの容易性		○通常の発注・事業者選定手続きと同様であるため、早期事業着手が可能。	○設計と施工の調整が早期に進むため、全体工期短縮が期待できる。 △契約手続きが複雑となる。	○設計・施工の発注手続きが一回となる。 ○施工会社のノウハウを活用した設計となるため工期短縮の可能性が高い。	○民間事業者による発注により工期短縮の可能性はある。 △事業化までのプロセスや事業者選定に多くの時間を要する可能性がある。
計画の柔軟性・区や区民の意見の反映		○各段階で区が仕様を作成し、発注するため、柔軟な意見反映が可能。	○設計段階で施工者の意見を取り入れやすい。	△性能発注となるため、要求水準に記載されていない事項について発注者の意向が反映されづらく、設計段階での計画変更も難しい。	△民間事業者への一括発注となるため、柔軟な意向反映は難しい。
地元企業の参画		○発注規模が小さくなり、区の裁量も大きくなるため、地元企業が参画しやすい。	△高度な技術や経験が求められるため大手企業に偏る可能性がある。	△発注規模が大きくなるため、大手企業に偏る可能性がある。	△発注時の区の裁量が制限されるため、地元企業の元請としての参画がしにくくなる可能性がある。
品質・透明性の確保		○発注者と設計者の間で品質とコストのバランスを確保しながら設計を行った上で施工を行うため、品質確保がしやすい。	○発注者と設計者の間で品質とコストのバランスを確保しながら設計を行った上で施工を行うため、品質確保がしやすい。 △施工会社が1社に限られているため、建築需要や経済情勢を踏まえた建設コストの透明性が確保しにくい。	△設計前段階で工事費が決定し、施工者により品質とコストのバランスを維持するため、施設の性能低下を招く可能性がある。	○設計・施工が同一事業体であるため、事業主体が民間事業者であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい。
民間のノウハウの発揮		△区が作成した仕様に基づき発注するため、設計・施工、維持管理への民間ノウハウ発揮の幅は小さい。	○設計段階から施工会社のノウハウを活用することができる。	○設計・施工の一括発注により設計段階から施工会社のノウハウを活用することができる。	○民間事業者が事業管理を行うため、民間事業者のノウハウを活用できる。 △行政の事務所機能が大半を占める場合、創意工夫の余地が少なく、民間ノウハウ活用は限定的となる。
財政負担の平準化		地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	サービス購入費の割賦払いにより平準化が可能。
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者のノウハウは活用しにくいが、段階的な発注により、区の意向が反映しやすい。 また、従来通りの進め方となるため、他方式より、スケジュール調整が行いやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から施工者が関与することで、施工者のノウハウを活用し、リスクを低減した計画を検討できるが、発注者、設計者、施工者の三社からなる体制において、発注者が、施工者による提案の適用可否、追加調査や協議等の必要性の判断を行う必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者ノウハウを活用したコスト削減余地があるが、柔軟な区民や区の意向反映が難しく、チェック機能が働きにくい。 基本設計を分離発注とする場合、一定の意向反映は可能であるがノウハウの活用余地は小さくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者ノウハウを活用したコスト削減余地はあるが、事務機能が大半を占める場合に運営面で民間ノウハウの活用が限定的になる可能性がある。
		各方式に一長一短があるため、 庁舎整備における優先事項にあわせて検討 する必要がある。区や区民の意見の反映や工事費高騰の情勢下において、 設計施工分離発注方式で段階ごとに柔軟に進めることを選択する傾向 にある。(後述)			現敷地で改築を行う場合に、 事務機能が大半を占める計画とならば ないことが想定される。

※仕様発注：施設の配置・構造・建築材料など、業務に関わる詳細な要件などの仕様書を公共が作成し、民間に提示して発注すること
 ※性能発注：必要な施設の性能要件や業務水準のみを公共が提示して、民間の裁量の下で要求水準を満たす施設を整備させること

事業手法		土地容積率を活用する方式		
		等価交換	信託方式	再開発事業
スキームイメージ				
業務別	設計	性能発注	性能発注	性能発注
	施工			
	維持管理等			
コスト削減	○民間のノウハウ活用によりコストの削減余地あり。	○民間のノウハウ活用によりコストの削減余地あり。	○事業主体が再開発組合であり、主導している参加組合員のノウハウ活用によりコストの削減余地あり。	
事業期間、手続きの容易性	○事業者選定に時間を要する可能性があるが、民間事業者ノウハウの活用により工期短縮の可能性もある。	○事業者選定に時間を要する可能性があるが、民間事業者ノウハウの活用により工期短縮の可能性もある。	△周辺地権者との合意形成が必要となるため、事業着手までのスケジュールが不透明となる。	
計画の柔軟性・区や区民の意見の反映	△民間事業者への一括発注となるため、柔軟な意向反映が難しい。	△信託銀行等と協議して発注を行うため、意向反映が一部制限される可能性がある。	△参加組合員が主導となり発注を行うため、柔軟な意向反映が難しい。	
地元企業の参画	△事業主体が民間事業者であり発注時の区の裁量が制限されるため、地元企業が参入しにくくなる可能性がある。	△信託銀行等と協議し発注を行うため、発注時の区の裁量が一部制限され地元企業。業が参入しにくくなる可能性がある。	△事業主体が再開発組合であり、発注時の区の裁量が制限されるため、地元企業が参入しにくくなる可能性がある。	
品質・透明性の確保	○設計・施工が同一事業体であるが、事業主体が民間事業者であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい。	○設計・施工が同一事業体であるが、事業主体が信託銀行等であり、蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい。	○事業主体が再開発組合であり、主導している参加組合員に蓄積された経験や知識を発揮して事業管理を行うため、コストや品質へのチェック機能が働きやすい。	
民間のノウハウの発揮	○民間事業者が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用ができる。	○信託銀行等が事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用ができる。	○参加組合員が主導して事業管理を行うため、設計・施工等に関する蓄積された経験や知識の活用ができる。	
財政負担の平準化	建物取得に当たり資金負担が必要となる場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	建物取得に当たり資金負担が必要となる場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	保留床を取得する必要があり、資金負担が発生する場合は、地方債等の資金調達手法を使用すれば平準化が可能。	
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> 敷地に余剰容積があり、民間事業者による借地権設定等が可能な場合に限られる。 民間事業者への一括発注によるコスト削減余地はあるが、柔軟な区民や区の意向反映は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地に余剰容積があり、民間事業者による借地権設定等が可能な場合に限られる。 区との協議により一定程度の意向反映が可能となるが、意向反映の度合いによっては民間事業者ノウハウ活用によるコスト削減余地が小さくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地権者を含めた開発となるため、合意形成に時間を要する等、実現には各種課題の検討が必要。 参加組合員主導の発注によるコスト削減余地はあるが、柔軟な区民や区の意向反映が難しい。 	
	一部移転や全面移転を行い、現敷地をその他の用途で活用する場合には、これらの方式の採用が考えられるが、 <u>現敷地で改築を行う場合は、余剰容積がないため、不適当</u> なことが想定される。	<p>周辺敷地を含めた地権者との合意形成等に要する期間や費用が大きくなる可能性があるため、採用する場合は、慎重に検討する必要がある。</p>		

(2) 各整備手法における適切な事業手法の検討

これまで各章で整理した整備手法において想定される事業手法を以下に整理しました。



凡例 改築・新築 改修 仮設 跡地活用 既存

(3) 事業手法の整理・検討のまとめ

前頁までの事業手法の整理・検討内容を整理しました。

- **庁舎整備について**

- 現在の本庁舎の敷地での建替えの場合

- 「直営方式」による区主体での事業推進が考えられます。直営方式の中でも「設計施工分離方式」、「ECI方式」、「DB方式」があり、各方式に一長一短があるため、庁舎整備における優先事項にあわせて検討する必要があります。

- 移転改築（全面移転）の場合

- 「直営方式」による区主体での事業推進が基本となりますが、全面移転先で確保可能な施設面積によっては、「PFI方式」や「土地容積率を活用する方式」の適用も考えられます。

- 移転改築（一部移転（東棟移転））の場合

- 「直営方式」による、区主体での事業推進が考えられます。

- **移転改築の場合の跡地活用について**

- 公共施設のみの場合には「直営方式」もしくは、公共施設の用途によって民間のノウハウを活用が有効な可能性があるため、「PFI方式」による事業推進も考えられます。その他の用途での活用の場合には、「共同事業」「定期借地権」「売却」等の事業手法により、得られた資金を庁舎整備等の費用に補填することが考えられます。

8. 中棟・西棟改修時のZEB 化の検討

8. 中棟・西棟改修時のZEB化の検討

この章では、既存庁舎のZEB化の可能性について検討します。

第2章から第6章で検討した、現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合のケーススタディの、ケース I（東棟を改築し、中棟・西棟を改修する場合）において、中棟・西棟の改修項目を想定し、改修によりどの程度エネルギー消費量を削減することが期待できるか試算し、ZEB化の可能性について考察します。

（1）検討の背景

1）二酸化炭素削減に係る社会動向

■ 国における二酸化炭素削減の取組

- 地球温暖化問題に対応するため、世界的に脱炭素に向けた取組が進められる中、政府は令和2（2020）年10月に「2050年カーボンニュートラル」の実現を目指すことを宣言しました。その後、地球温暖化対策の推進に関する法律の改正、地球温暖化対策計画の改定、及び地域脱炭素ロードマップの策定など、カーボンニュートラルに向けた取組が加速しています。

■ 東京都における二酸化炭素削減の取組

- 東京都では「ゼロエミッション都庁行動計画」において、令和12年（2030年）までに平成12年（2000年）比で温室効果ガス排出量の50%削減、エネルギー消費量の50%削減が掲げられています。

■ 杉並区における二酸化炭素削減の取組

- 杉並区では令和3（2021）年に「杉並区ゼロカーボンシティ宣言」を行い、令和4（2022）年には「杉並区環境基本計画 令和4～12年度（2022～2030年度）」が、令和5（2023）年には「杉並区地球温暖化対策実行計画（区域施策編）令和5年度～12年度（2023～2030年度）」が策定されました。
- 上記の計画では、2050年ゼロカーボンシティを目指し、まずは令和12（2030）年度において、区内の温室効果ガス排出量を平成12（2000）年度比で50%削減するカーボンハーフを目標に設定しています。

これらの目標を達成するためには、区内の事業において一層の省エネ化を図っていく必要があります。なかでも建設事業については、一度新築や大規模改修が行われると長期にわたって二酸化炭素排出に影響するため、**新築時や改修時にZEB化・省エネ化を進めることが二酸化炭素削減の点から、非常に重要です。**

2）ZEBとは

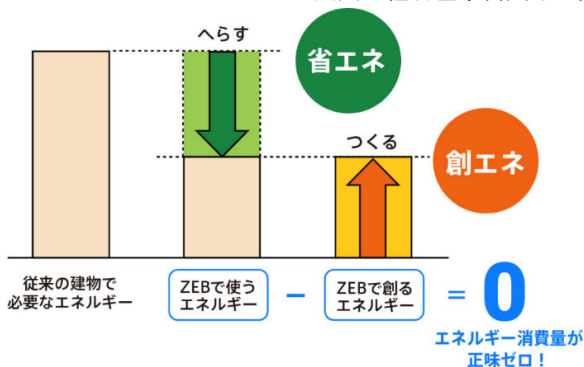
① ZEBの定義

ZEBとは、**Net Zero Energy Building**（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、「**ゼブ**」と呼びます。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の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。建物の中では人が活動しているため、エネルギー消費量を完全にゼロにすることはできませんが、省エネによって使うエネルギーをへらし、創エネによって使う分のエネルギーをつくることで、エネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることができます。

出典：環境省「ZEB PORTAL」(ZEBとは?)

ZEBでは、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制や、パッシブ技術（建物自体を工夫して必要なエネルギーを減らす省エネ技術）の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現します。その上で、再エネを導入することにより、エネルギーの自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることが目指されています。

出典：経済産業省資源エネルギー庁「ZEB ロードマップ検討委員会とりまとめ」（平成27年12月）



図：ZEBの定義 出典：環境省「ZEB PORTAL」

※ 建物で消費する年間の一次エネルギーの収支：

一次エネルギー消費量とは、自然界から直接得られるエネルギー（原油、石炭、天然ガス、原子力、水力、太陽光、風力など）を基準にして、ある活動や施設が最終的に消費したエネルギーを「一次エネルギー」に換算して合計した量のことです。異なるエネルギー（例：電気と原油等）による影響を、同一の基準で評価するために、一次エネルギーへの換算を行います。

② 一般的なZEBの評価手法について

建物のZEB化の可能性を検討するためには、建物の年間の一次エネルギー消費量を把握することが必要です。一次エネルギー消費量は、建築物省エネ法で規定されたエネルギー消費性能の計算に基づき算出します。エネルギー消費性能の計算は、国立研究開発法人建築研究所から提供されている「非住宅建築物に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム」（通称「WEBプログラム」。以下、WEBプログラムと記載します。）を使用します。

WEBプログラムでは、エネルギー消費性能の指標としてBEI※（Building Energy Index）が用いられます。再生可能エネルギーを除きBEI≤0.50の場合に、ZEB-Readyを達成したと判定されます。

WEBプログラムには「モデル建物法」と「標準入力法」の2種類の計算方法が示されており、それぞれ下表に示す特徴があります。（以下、WEBプログラム（モデル建物法）、WEBプログラム（標準入力法）と記載します。）

表：WEBプログラムの2つの計算手法の比較（モデル建物法と標準入力法）

	モデル建物法	標準入力法
目的と位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> WEBプログラムで予め仕様が設定されているモデル建物をベースに、各室の主な外皮・設備仕様を入力することで、評価対象の建物に近い条件となるよう調整して、一次エネルギー消費量を簡易に算定する手法。 	<ul style="list-style-type: none"> 評価対象の建物を、実際の設計の内容に基づき、外皮や設備の仕様を個別入力して一次エネルギー消費量を精緻に算定する手法。
入力項目	<ul style="list-style-type: none"> WEBプログラムで予め仕様が設定されているモデル建物をベースに、評価対象の建物について建物の一次エネルギー消費量に大きく影響する主要な項目（例：部屋の用途ごとの面積配分、代表的な設備方式など）についてのみ入力する。 	<ul style="list-style-type: none"> 評価対象の建物について、実際の設計の内容に基づき、各室の用途、床面積、外皮・設備仕様、運用条件まで個別入力する。
設計内容の反映性	<ul style="list-style-type: none"> モデル建物の仕様がベースとなるため、実態として特殊な仕様や高度な制御による省エネ化を計画していても計算上は評価できないことがある。 	<ul style="list-style-type: none"> モデル建物法より多くの省エネ技術を計算に反映させやすい。
計算結果の精度	<ul style="list-style-type: none"> 標準入力法よりも保守的な結果が出やすい。（標準入力法に比べてBEIが大きくなる傾向がある。計算上、実力より不利に出るケースがある一方、過大評価を防ぐ設計になっている。） 	<ul style="list-style-type: none"> 仕様を丁寧に入れるほど精度が上がり、実態に近い評価ができる。
この計算手法の使用場面	<ul style="list-style-type: none"> 基本構想や基本計画等の検討の初期段階で設計の方向性を確認する場合（概略BEIの把握） 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計の段階で、諸々の省エネ施策の効果を確実に数値化して確認したい場合。

※ BEI： 上記のWEBプログラムに基づく基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率のことです。BEIが省エネルギー基準と比較してどの程度削減できているかによってZEB化の達成状況が評価されます。

対象となるエネルギー消費量	基準一次エネ	設計一次エネ
空調エネルギー消費量	①	①
換気エネルギー消費量	②	②
照明エネルギー消費量	③	③
給湯エネルギー消費量	④	④
昇降機エネルギー消費量	⑤	⑤
OA機器等エネルギー消費量	※	※ ※BEI計算時には計上しない
エネルギー創出等による一次エネルギーの削減量	—	⑥ 発電等で創エネ

省エネ基準では、当該建築物の設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除した値（エネルギー消費性能指標 BEI）を評価指標としており、省エネ基準では、BEI が基準値を下回ることを求めています。

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量 (①+②+③+④+⑤-⑥)}}{\text{基準一次エネルギー消費量 (①+②+③+④+⑤)}} \leq \text{基準値}$$

小さいほど省エネ

図：建物の省エネ基準とBEIの概念

出典：「中規模非住宅建築物の省エネ設計簡単ガイド」（一般社団法人 日本サステナブル建築協会）

本調査では、まず中棟・西棟の改修によるZEB化の方向性を確認するためWEBプログラム（モデル建物法）を用いて検討を行います。

③ ZEB化に係る社会動向

■ 国におけるZEB化への取組（官庁施設に求められる基準）

- ・今後予定する新規事業については、原則「ZEB Oriented」相当以上を達成することとし、令和12年（2030年）度までに新築建築物の平均で「ZEB Ready」相当とすることが目指されています。
- ・官庁施設の環境保全基準（令和4年改訂）では、官庁施設の新築時は以下2点を満たすこととされています。
 - （1）建築環境総合性能
建築省エネ法の区分における事務用途等の延べ面積が2,000㎡以上の官庁施設の新築：
CASBEEによるBEE値が1.5以上
 - （2）建築物のエネルギー消費性能
事務所等、学校等、工場等の新築：設計一次エネルギー消費量の値が基準一次エネルギー消費量×0.6以下 ※ZEB Oriented相当

■ 東京都におけるZEB化への取組（都有建築物に求められる水準）

- ・都有建築物の新築・改築や大規模改修時に、用途、特性等を踏まえ、一次エネルギー消費量を原則として30～50%以上削減することを目指した上で、再生可能エネルギーの利用を推進し、ゼロエミッション化を目指していることとされています。
- ・「省エネ・再エネ東京仕様（令和5年1月改正）」（東京都財務局）では、東京都環境確保条例における「建築物環境配慮指針」で定めた評価基準の段階3（最高レベル）を満たした上で、再生可能エネルギーを最大限活用し、ZEB化（省エネによる一次エネルギー消費量の削減において、ZEB Readyや規模・用途によってはZEB Orientedとなる水準相当）を目指すこととされています。

■ 杉並区におけるZEB化への取組

- ・令和5（2023）年度に策定された、区が事業者として温室効果ガス排出量の削減等に取り組むための計画である杉並区地球温暖化対策実行計画（事務事業編）では、重点的取組の一つとして、区立施設の新設・改築時には原則ZEB化（「ZEB Oriented」相当以上）を図ることとされています。あわせて、新築・改築時にZEB化が困難な区立施設及び既存の区立施設についても、省エネルギー設備の導入や建物の断熱性能向上を計画的に推進することとしています。

温室効果ガス排出量及びエネルギー使用量

項目	基準	計画目標	削減目標
	平成12(2000)年度	令和12(2030)年度	平成12(2000)年度比
温室効果ガス排出量 (単位:t-CO ₂ eq)	24,841	12,421	50%
エネルギー使用量 (単位:kL)	15,375	7,688	50%

環境配慮行動における管理項目

項目	基準	計画目標	取組目標
	令和2(2020)年度	令和12(2030)年度	令和2(2020)年度比
用紙 (単位:kg)	820,562	697,477	15%削減
一般廃棄物 (単位:kg)	2,399,983	2,039,985	15%削減
グリーン購入	—	100%	100%

表：「事務事業編」の目標

出典：杉並区「杉並区地球温暖化対策実行計画（事務事業編）令和5年度～令和12年度（2023～2030年度）」（令和5年9月発行）を元に作成

区立施設の新築・改築時における省エネ化の推進

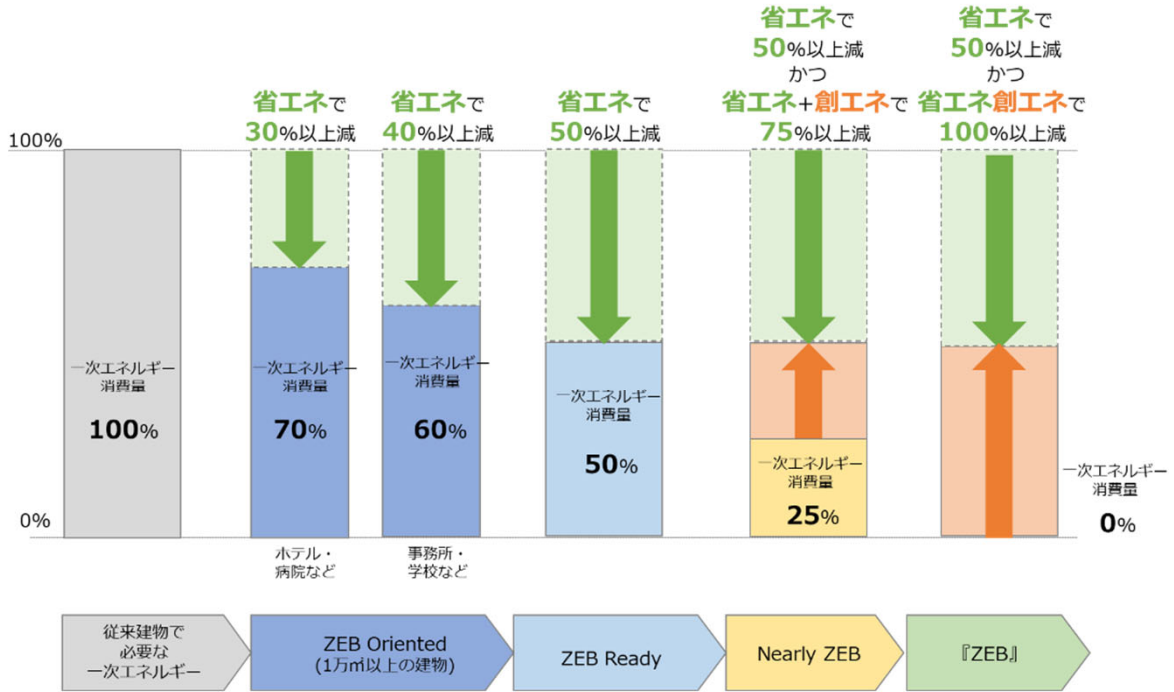
- 区立施設の新築・改築時における、原則ZEB化（「ZEB Oriented」相当以上）
- 建設、解体時等に排出される二酸化炭素（エンボディード・カーボン）の見える化及び削減への取組検討
- 新築・改築時にZEB化が困難な区立施設及び既存の区立施設における、LED照明などの省エネルギー設備導入や建物の断熱性能向上の推進

表：「事務事業編」における重点的取組のうち「区立施設の新築・改築時における省エネ化の推進」の取組内容
出典：同左

これらをふまえると、**本庁舎の改築等において新庁舎及び既存庁舎でZEB化を目標とする必要があります。**

④ ZEBの種類

建物のエネルギー消費量の収支をゼロにするには、大幅な省エネルギーと大量の創エネルギーが必要です。一次エネルギー消費量削減の達成状況に応じて、以下の4段階のZEBシリーズが定義されています。



省エネ: 建物の高断熱化、高効率な設備の導入など効率よくエネルギーを使い消費量を抑えること
創エネ: 太陽光発電パネルなどによりエネルギーを創ること

図：ZEBの種類 (環境省「ZEB PORTAL」をもとに作成)

←小 一次エネルギー消費量の削減率 大→

現在の本庁舎の中棟・西棟の改修では、ZEB-Readyの達成を目標とします。

(2) ケースⅠ（東棟を改築し、中棟・西棟を改修する場合）における中棟・西棟のZEB化可否の検討

ここでは、WEBプログラム（モデル建物法）を用いて、既存庁舎（中棟・西棟）のBEIを算出し、その結果を踏まえながら、ZEB-Ready達成のために採用すべき改修メニューの検討や、ZEB-Readyの実現可能性について検討します。

1) 改修項目のうちZEB化に資する可能性があるもの

WEBプログラム（モデル建物法、標準入力法）で評価できる建物の改修項目は下表のとおりです。

ZEB-Readyの達成のためには、改修において建物のエネルギー消費量の削減の効果が多く期待できる項目を積極的に採用していく必要があります。

表：WEBプログラムで評価に反映されるZEB化に資する改修項目

外皮（建築）	
外壁の断熱改修（外壁の熱貫流率の改善、断熱追加など）	
屋根・最上階天井の断熱改修	
床（外気に接する床、外部に接する床など）の断熱改修	
開口部改修	窓の高断熱化（複層ガラス化、Low-E化等） サッシ改修（樹脂・高性能アルミ等） ドアの断熱性能向上
日射遮蔽の強化	庇・外付けブラインド等の日射遮蔽 ガラス日射取得率の改善（遮熱ガラス等）
気密・隙間対策（外皮のすきま低減として扱える範囲）	
空気調和設備（熱源・空調方式・搬送）	
熱源更新	高効率ボイラ、ヒートポンプ、吸収式等への更新
空調方式の更新	個別空調化、VAV化、外気処理方式の見直し等
搬送の高効率化	送風機・ポンプの高効率化
インバータ制御導入（可変風量・可変水量）	
全熱交換器の導入／更新（外気負荷低減）	
制御改善	最適起動停止 外気量制御（CO2制御等、入力で指定可能な範囲） スケジュール制御の適正化（運転時間等）
機械換気設備（空調以外の換気として扱う範囲）	
換気ファンの高効率化	
換気量・運転制御の見直し（必要換気量・運転時間の適正化として入力）	
照明設備	
LED化	
高効率照明器具への更新（器具効率改善）	
照明制御の導入	人感センサー 明るさ（昼光）センサー タイムスケジュール制御
照明ゾーニング・点灯区分の見直し（運用条件として反映できる範囲）	
給湯設備	
給湯熱源の高効率化	ヒートポンプ給湯、潜熱回収型等
配管断熱の強化（入力対象となる範囲）	
循環方式・制御の改善（循環ポンプ制御、運転時間等）	
昇降機設備	
高効率エレベータへの更新	
回生電力利用（回生型）	
群管理・待機制御などの省エネ制御（入力項目として扱える範囲）	
創エネ（一次エネルギー削減として）	
太陽光発電（PV）導入（自家消費等の条件設定）	

中棟・西棟のZEB化の改修項目の検討にあたっては、上表で整理した内容を参考にしながらWEBプログラム（モデル建物法）で概略BEIを試算し、エネルギー消費量の削減効果の高いものを探りながら採用の可能性を検討します。

2) 現在の杉並区本庁舎に採用されているZEB化技術

中棟・西棟の改修履歴等から、建物のエネルギー消費量の削減に寄与する下記の技術が既に採用されていることが確認できました。

表：現在の本庁舎に採用されている建物のエネルギー消費量の削減に寄与する技術

大区分	区分	項目	更新履歴
照明 専用部	照明	専用部LED照明	2018年～2020年実施
照明 共用部	照明	共用部LED照明	2018年～2020年実施
熱源・空調	熱源主機	高効率熱源機器の導入	2013年導入
	空調他	空調機インバーターの導入（部分的な導入）	—
		二次ポンプインバーターの導入	2013年導入
昇降機	昇降機	昇降機の更新	2019年～2020年実施
その他		コージェネレーション・システム	2013年更新
		太陽光発電	2010年導入
		地下水利用	—
		雨水利用	—

ZEBの評価において、ZEB-OrientedやZEB-Readyでは、省エネによるエネルギー消費量の削減のみを評価するため、上表のうちエネルギーを創る即ち創エネにあたる太陽光発電は評価対象となりません。

また、上表のうち地下水利用と雨水利用については、消費水量の削減になることから間接的に使用エネルギー量の削減に寄与しますが、ZEBの評価においては評価対象とされていません。

これをふまえ、WEBプログラム（モデル建物法）を使用し、現在の中棟・西棟の一次エネルギー消費量を試算し、現状のBEI（モデル建物法にて算出したBEI）を算出したところBEI=0.77となりました。

これは、令和7年時点（2025年時点）で適合が求められる省エネ適合判定水準（BEI=0.8）をやや下回る値です。また、WEBプログラム（モデル建物法）の評価結果（BEI=0.77）から推察できる、現状の一次エネルギー消費原単位 MJ/m²年は1,067MJ/m²程度となりました。



WEBプログラム（モデル建物法）で試算した現在の本庁舎の中棟・西棟のBEI=0.77です。
ここから推察される現状の一次エネルギー消費原単位は1.067MJ/m²年です。

3) 現在の杉並区本庁舎のエネルギー消費に関する傾向の分析

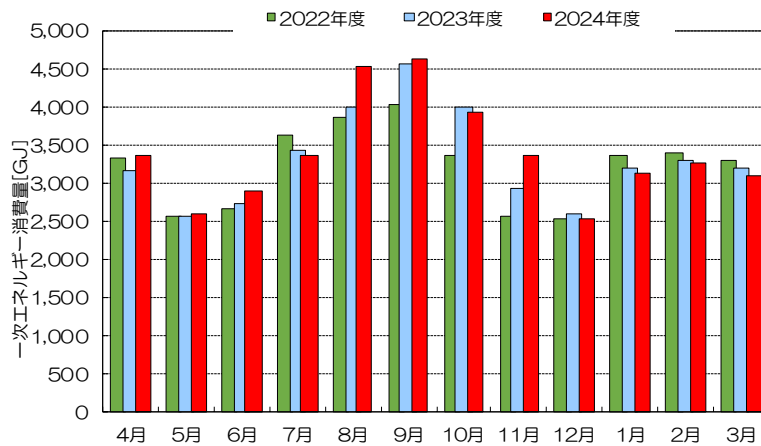
① 水光熱費データによる現状のエネルギー消費量の算出

杉並区庁舎の全体的なエネルギー消費は原単位で、1,072 [MJ/年・m²]（2024年度）となっています。これは、事務所ビルの平均を下回っていることから、現在の区庁舎では適正な運用がなされていると考えられます。

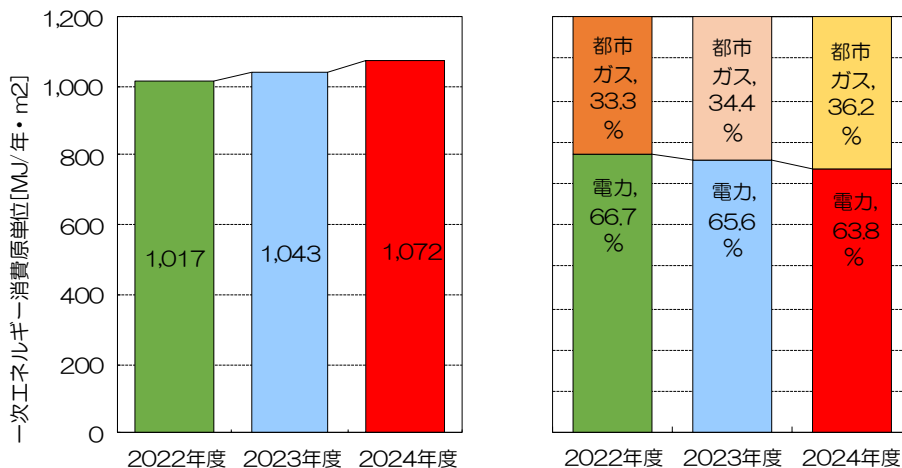
エネルギー消費の64%は、電力によるものとなっており、コージェネレーション・システム（ガスによる発電と発電時の排熱を利用）が有効に運用されていることが推察されます。

② 現在の杉並区本庁舎のエネルギー消費の実態の把握

本庁舎の直近3か年（2022年～2024年）の水光熱費データから、既存庁舎（全体）と既存庁舎（中棟、西棟）の現状のエネルギー使用量（実態）を算出し、既存庁舎（全体）と既存庁舎（中棟、西棟）のエネルギー消費の実態を把握し、特徴を分析します。



≫一次エネルギー消費量	40,743 GJ/年
≫延べ面積	37,997 m ²
≫一次エネルギー消費原単位	1,072 MJ/年・m ²
≫エネルギー消費変動率	25.1 %



※ **一次エネルギー消費量**：一般に消費される電気やガスのエネルギーを、自然の中から得ることができる「エネルギー資源」に換算したエネルギー値を意味します。

※ **原単位**：**一次エネルギー消費量等 ÷ 延べ床面積**
「一次エネルギー消費量等」を「延べ床面積など密接な関係を持つ値」で除したもので、管理の指標となるものです。

※ **エネルギー消費変動率**：**(年間一次エネルギー消費量) - (最低月一次エネルギー消費量 × 12)**

年間一次エネルギー消費量

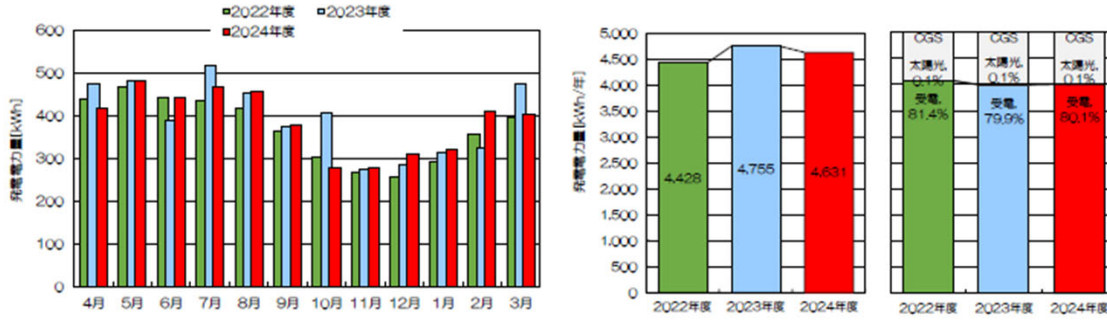
ベースロード（エネルギー消費が最低となる月）とその他の月におけるエネルギー消費の変動幅を示します。数値が大きくなるほど、季節ごとのエネルギー消費変動が大きいことを示しています。

■再生エネルギー、水資源の有効活用

太陽光発電電力量は電力使用の0.1%程度、コージェネレーションによる発電量は電力使用の20%程度となっており、再生可能エネルギーが有効に活用されていることが推察されます。

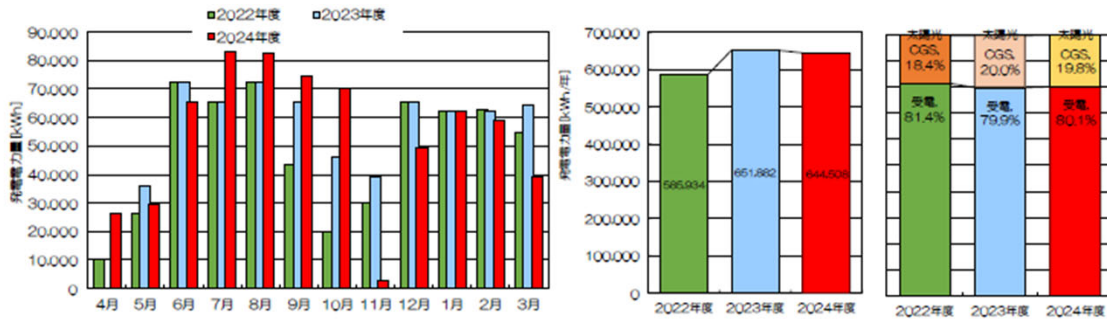
雨水利用量は水使用の30%程度、地下水利用量は水使用の10%程度となっており、水資源の有効活用がなされていると言えます。

□ 太陽光発電電力量と使用量割合推移



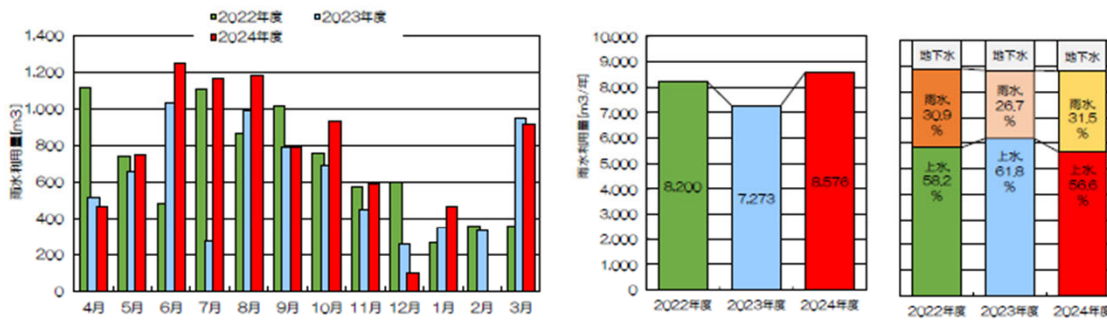
- 発電量は4,631[kWh/年]、電力需要の0.1%程度

□ CGS（コージェネレーション）発電電力量と使用量割合推移



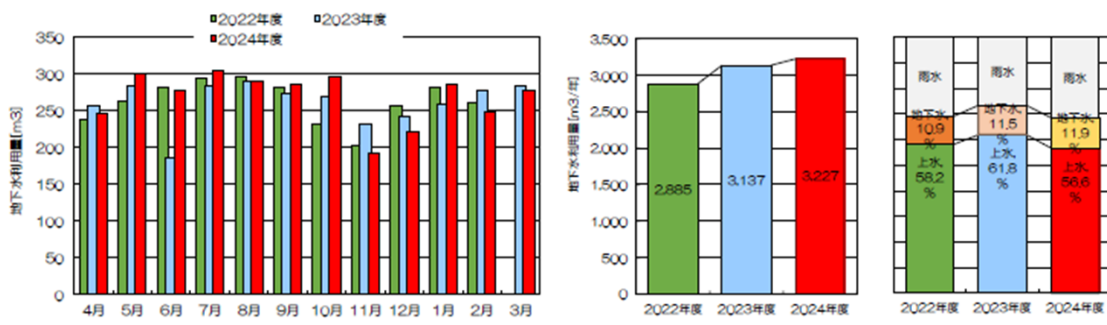
- 発電量は644,508[kWh/年]、電力需要の19.8%程度

□ 雨水利用量と使用量割合推移



- 利用量は8,576[m³/年]、水使用量の31.5%程度

□ 地下水利用量と使用量割合推移



- 利用量は3,227[m³/年]、水使用量の11.9%程度

4) 中棟・西棟の改修で導入することを想定するZEB化技術

現在の中棟・西棟で既に採用されているZEB化技術と、現在の中棟・西棟のエネルギー消費の傾向をふまえ、1) の表に示したZEB化に資する可能性がある改修項目と突合せ、今後の中棟・西棟の改修で適用可能なエネルギー消費量を低減する手法を想定しました。

① 中棟・西棟における今後の改修項目の選定

現在の中棟・西棟においては2) で整理したZEB化技術が既に採用されています。

一方で、今回の杉並区庁舎の再整備において中棟・西棟の改修が実施されるのは、第2章、第6章での検討結果をふまえると、令和20年～令和21年頃（2038年～2039年頃）となることを見込まれます。

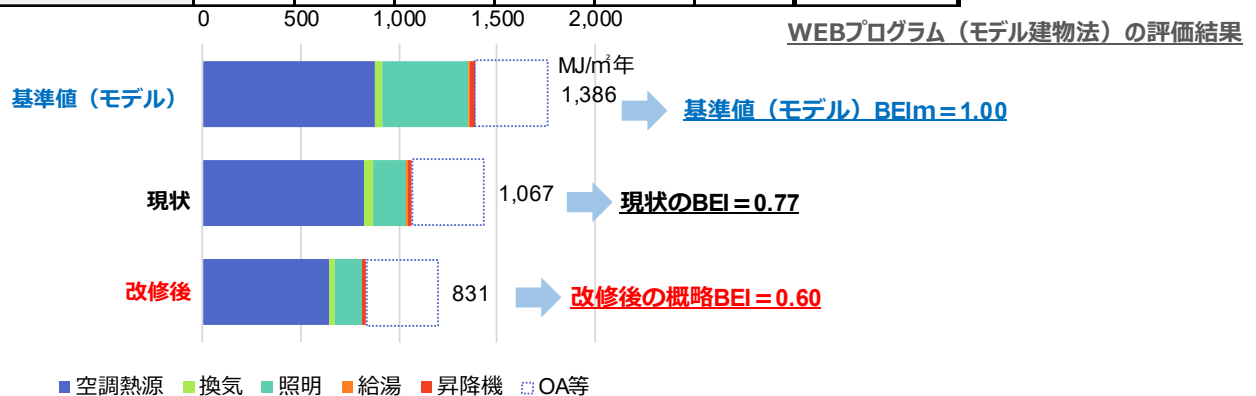
改修が実施される頃には、現在中棟・西棟に採用されているZEB化技術に係る設備機器等が経年劣化により更新時期を迎えていることが推察されます。そのため、中棟・西棟の改修にあたっては、1) に示したZEB化に資する可能性がある改修項目のうち、特にエネルギー消費量の低減効果が高いものを中心に、以下の表に示す項目を採用することを想定します。

大区分	現在の本庁舎に採用されている項目	想定する中棟・西棟の改修項目 WEBプログラム（モデル建物法）で評価に反映されるもの
外壁・窓	—	性能強化 （後付けのLow-E（複層）ガラス）
照明 専用部	専用部LED照明	専用部LED照明高効率化 （効率UP-LED導入） 明るさ制御を導入 （現状未対応部分にも導入）
照明 共用部	共用部LED照明	（共用部のLED化は評価に反映されない）
熱源・空調	高効率熱源機器（コージェネレーション・システムを含む）の導入	更新時も高効率熱源機器 （コージェネレーション・システムを含む） を導入、容量の適性化
	空調機インバーターの導入（部分的な導入）	空調機インバーターの導入（全面的な導入）
	二次ポンプインバーターの導入	現状同様、更新時も二次ポンプインバーターを導入
換気	—	換気ファン（機械室、便所）に高効率電動機と風量制御を導入
給湯	—	ヒートポンプ式給湯、自動水栓を導入
昇降機	昇降機の更新	回生電力の利用を行う

② WEBプログラム（モデル建物法）による改修後の中棟・西棟のBEIの試算

中棟・西棟の改修時に①で示した改修項目を導入した場合、WEBプログラム（モデル建物法）により中棟・西棟のBEIは0.60程度とZEB-Oriented相当となることが試算されました。

	消費先別エネルギー						評価
	空調熱源	換気	照明	給湯	昇降機	小計	BEI
基準値（モデル）	875	40	436	12	23	1,386	1.00
現状	820	49	164	11	23	1,067	0.77
改修後	646	25	135	4	20	831	0.60



図：一次エネルギー消費原単位(OA等除く)とWEBプログラム（モデル建物法）の評価結果

上表に示す改修工事を行ったことを想定し

中棟・西棟の改修後のBEIをWEBプログラム（モデル建物法）で評価するとBEI = 0.60となります。
ZEB-Oriented ≤ BEI = 0.60の評価に到達するものの、ZEB-Ready ≤ BEI = 0.50の評価には達しません。

なお、エネルギー消費量の削減による二酸化炭素排出量を設計一次エネルギーから算出すると、現在は970t-CO₂/年、改修後は810t-CO₂/年となり、約17%のCO₂削減が想定されます。

(3) まとめ

WEBプログラム（モデル建物法）による中棟・西棟の改修後のBEIの試算結果は、BEI = 0.6となり、ZEB-Oriented相当を達成するものの、ZEB-Readyは未達となる可能性があることが推察されました。

WEBプログラム（モデル建物法）は、あくまでも基本構想や基本計画等の検討の初期段階で概略のBEIを把握し、設計の方向性を確認する際に用いる手法であり、計算上反映されない省エネ施策があります。今後、検討が深度化し、各種の設備仕様等が具体化した段階で、それらの施策についても詳細に計算に反映できるWEBプログラム（標準入力法）で改めて試算すれば、ZEB-Readyを達成できる可能性があります。

(4) 補足：東京都優良特定地球温暖化対策事業所の認定制度の評価ツールを用いたZEB-Ready達成の可能性の検討

ここでは、東京都優良特定地球温暖化対策事業所（トップレベル事業所）認定制度の評価ツール（以下、トップレベル事業所認定の評価ツールと記します）を用いて、WEBプログラム（モデル建物法）で計算に反映されないものの、WEBプログラム（標準入力法）では計算に反映される省エネ施策を考慮した想定BEIを算出します。

まず、この手法による想定BEIの算出結果の精度を検証するため、前項で中棟・西棟の改修後のBEIをWEBプログラム（モデル建物法）で算出した際と同じ改修項目で、本手法での試算を行いました。その結果、想定BEI=0.62と試算され、前項で試算したWEBプログラム（モデル建物法）での算出結果（BEI = 0.6）と同等になったことから、本手法でもBEIの試算に関し相応の精度があるものと考えられました。

次に、中棟・西棟の改修項目のうち、先に概略BEIを検討したWEBプログラム（モデル建物法）に反映されない項目（下表の最も右の列）を考慮し、上記の手法で想定BEIを試算すると、想定BEI = 0.46となりました。

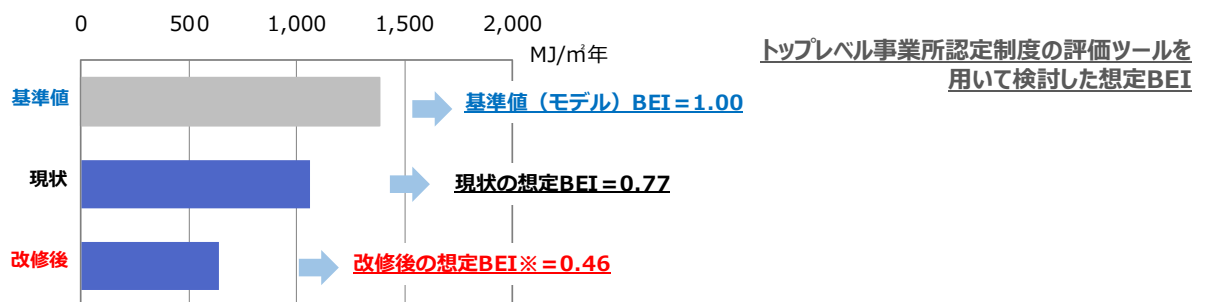
また、前項までの検討結果をふまえると、ZEB Ready達成にあたっては以下の課題があるといえます。

- ・実態に即した空調容量検討 ⇒ 機器容量のダウンサイジング（熱源、空調機、ポンプ）
- ・外皮性能向上の実現可能性の検討 ⇒ さらなる外皮の断熱向上他（空調負荷の低減）

今後の検討において、これらの課題についても対応策を検討することで、消費エネルギー量のさらなる低減を図ることが期待できます。

以上をふまえると、中棟・西棟は改修によりZEB Ready相当（0.50以下）を達成できる可能性があるといえます。

大区分	想定する中棟・西棟の改修項目 WEBプログラム（モデル建物法）で評価に反映されるもの	トップレベル事業所認定の評価ツールで検討した WEBプログラム（標準入力法）では左列に加え評価に反映されるもの
外壁・窓	性能強化（後付けのLow-E（複層）ガラス）	—
照明 専用部	専用部LED照明高効率化（効率UP-LED導入） 明るさ制御を導入（現状未対応部分にも導入）	—
照明 共用部	（共用部のLED化はモデル建物法では評価されない）	共用部LED照明高効率化（効率UP-LED導入） 明るさ制御を導入（現状未対応部分にも導入）
熱源・空調	更新時も高効率熱源機器（コージェネレーション・システムを含む）を導入、容量の適性化 空調機インバーターの導入（全面的な導入） 現状同様、更新時も二次ポンプインバーターを導入	・冷却塔ファン（高効率化） ・空調ポンプ（高効率化） ・空調機（外気冷房制御）
換気	換気ファン（機械室、便所）に高効率電動機と風量制御を導入	—
給湯	ヒートポンプ式給湯、自動水栓を導入	—
昇降機	回生電力の利用を行う	—



図：一次エネルギー消費原単位(OA等除く)とトップレベル事業所認定制度の評価ツールを用いて検討した想定BEI

WEBプログラム（標準入力法）で評価可能な項目を採用することで、ZEB Ready 相当（BEI ≤ 0.50）を達成できる可能性があります。

(5) ZEB化に係る改修工事費（概算）について

中棟・西棟において（4）までに検討した、下表に示すZEB化に資する改修工事を行った場合の工事費を概算しました。

表：WEBプログラムで評価に反映されるZEB化に資する改修項目のうち
中棟・西棟の改修で想定するもの

凡例： 中棟・西棟の改修で想定する項目

外皮（建築）	
外壁の断熱改修（外壁の熱貫流率の改善、断熱追加など）	
屋根・最上階天井の断熱改修	
床（外気に接する床、外部に接する床など）の断熱改修	
開口部改修	窓の高断熱化（複層ガラス化、Low-E化等） サッシ改修（樹脂・高性能アルミ等） ドアの断熱性能向上
日射遮蔽の強化	庇・外付けブラインド等の日射遮蔽 ガラス日射取得率の改善（遮熱ガラス等）
気密・隙間対策（外皮のすきま低減として扱える範囲）	
空調設備（熱源・空調方式・搬送）	
熱源更新	高効率ボイラ、ヒートポンプ、吸収式等への更新
空調方式の更新	個別空調化、VAV化、外気処理方式の見直し等
搬送の高効率化	送風機・ポンプの高効率化
インバータ制御導入（可変風量・可変水量）	
全熱交換器の導入／更新（外気負荷低減）	
制御改善	最適起動停止 外気量制御（CO2制御等、入力指定可能な範囲） スケジュール制御の適正化（運転時間等）
機械換気設備（空調以外の換気として扱う範囲）	
換気ファンの高効率化	
換気量・運転制御の見直し（必要換気量・運転時間の適正化として入力）	
照明設備	
LED化	
高効率照明器具への更新（器具効率改善）	
照明制御の導入	人感センサー 明るさ（昼光）センサー タイムスケジュール制御
照明ゾーニング・点灯区分の見直し（運用条件として反映できる範囲）	
給湯設備	
給湯熱源の高効率化	ヒートポンプ給湯、潜熱回収型等
配管断熱の強化（入力対象となる範囲）	
循環方式・制御の改善（循環ポンプ制御、運転時間等）	
昇降機設備	
高効率エレベータへの更新	
回生電力利用（回生型）	
群管理・待機制御などの省エネ制御（入力項目として扱える範囲）	
創エネ（一次エネルギー削減として）	
太陽光発電（PV）導入（自家消費等の条件設定）	

ZEB-Ready相当（BEI \leq 0.5）を実現するために必要と想定される上記の改修項目のうち、窓の高断熱化（後付け式のLow-E複層ガラスの導入）や、高効率機器の採用等、現仕様との差分について費用を試算した結果、ZEB化に係る概算整備事業費は約12.5億円※（6万円/m²）と想定されました。（※第2章で検討した概算事業費には、ここで検討した工事項目への対応を含みます。）

ZEB化に資する改修項目を実施する場合
現仕様との差分についての工事費（概算）は、約**13.7**億円（税込）と想定されました※。

※ZEB化に係る概算整備事業費は、R8年1月時点の実勢単価に拠ります。今後の計画の変更や、建築物価の変動により変わることがあります。

9. 杉並区本庁舎改築等検討調査業務を通じての考察

9. 杉並区本庁舎改築等検討調査業務を通じての考察

本調査業務において実施した「新たな視点での課題抽出・分析」、「専門的な知見を要する課題への解決策の提供」、「今後の検討や、庁内外の合意形成の基礎となる情報の整理」の結果を踏まえ、今後の検討の深度化においてポイントとなる課題について考察しました。

- **現在の本庁舎の課題と課題解決の方向性および再整備において求められる機能について**、本調査で整理した情報が、今後の庁内での検討や区民や議会との議論を通じて基本理念や基本方針が検討される際の基礎資料のひとつとしてご活用いただければ幸いです。
- **新庁舎に必要な想定規模について**、本調査で検討した規模は、あくまでも調査時点の想定です。将来のDXの推進や行政サービスのあり方、職員の働き方の変化を捉えながら今後の検討の経過に応じ、必要な機能とそれに応じた諸室の規模を精査しながら適宜見直しが図られることが望ましいと考えます。
- **本庁舎の再整備において考慮すべき前提条件等について**、一般的な都市計画、建築上の条件に加え、現在の敷地で改築等を行う場合は以下の点に留意が必要です。
 - ・敷地が都市計画道路の事業区域と重なっており、改築時はそれを考慮した計画とすること
 - ・日影の自主規制（中学校の校庭に対する日影の影響）の検討が必要であること
 特に日影の自主規制への対応については、整備可能な庁舎の規模に大きく影響することから、今後早期に方針が決定されることが望ましいです。
 また、「地下鉄の地下躯体に近接している」ため、計画早期の段階から地下鉄事業者と協議し、検討の進捗に応じて今後の懸念点等について確認を行うことが望ましいと考えます。
- **本庁舎の再整備コストについて**、既存の中・西棟を改修により継続利用するケースⅠ（東棟改築＋中・西棟改修）は、ケースⅡ・Ⅱ'（全面改築）に比べ初期コストが抑えられる可能性があります。また、いずれのケースにおいても仮設庁舎の規模が大きく、仮移転期間も長期に及ぶため、仮設庁舎の整備コストが全体の事業費に大きく影響することが分かりました。今後の検討においては、仮設庁舎の整備の手法についても考慮することが望ましいです。また、建設市況の変化や事業内容の変更によって事業費は変動するため、今後の計画の深度化に伴った事業費の検討・見直しが必要となります。
- **仮設庁舎および新庁舎整備候補地の整理について**、日影の自主規制を考慮して新庁舎を整備する場合は、現在の敷地において新庁舎に必要な想定規模の整備が出来ない可能性があるため、本調査で検討した移転候補に分庁舎などを整備し連携することもひとつの選択肢とするなど、今後の方向性を検討にはあらゆる可能性を検討していくことが考えられます。
- **新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討について**、改築や改修の間中は現在の本庁舎の一部しか利用できず、区民に提供できる窓口サービスが限定的になる可能性があるため、今後の検討においては部署間の業務の連関性や議会機能の仮移転の可否等を整理し、現在の敷地でどのような区民サービスを提供し続けるべきかなどについて精査していく必要があります。
- **その他の整備手法の検討について**、現在の敷地でケースⅠの改築を行う場合、将来的な中棟・西棟の改築の際に、庁舎の利便性や、地下駐車場、改築期間中の庁舎と校舎の仮移転等に関する課題が生じることについて留意が必要です。
- **各整備手法における新庁舎整備スケジュールについて**、現在の敷地で改築等を行う場合、長期にわたる事業となります。その場合、計画や検討の途中においても、将来を見据えた設計と件の変更や、予期せぬ社会情勢の変化などの影響により実施設計図書の見直しが別途発生する可能性について、留意が必要です。また、事業の長期化はコストの不確実性が高まる要因となる可能性があるため、今後の計画の判断においてはスケジュールの短期化もひとつの判断基準とすることが考えられます。
- **事業手法の検討について**、現在の敷地で改築等を行う場合は考慮すべき前提条件が複雑なため設計や施工の難易度が相応に高いことに留意し、今後の検討の経過に応じて適切な事業手法を選択していくことが望ましいと考えます。
- **中棟・西棟改修時のZEB化の検討について**、ケースⅠを実施する場合は改修する部位についてより具体的な検討を進める必要があります。

なお、本報告書は区からの委託を受け、受託者が調査結果についてまとめたものであり、区としての方向性を決定したものではありませんのでご了承ください。

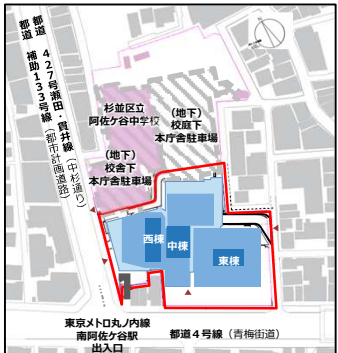
また、本報告書が今後の杉並区の本庁舎改築等の検討において基礎資料のひとつとして活用され、検討推進の一助となれば幸いです。

はじめに-1. 本調査の目的 報告書P.1

令和6年度に杉並区区内でまとめられた「杉並区役所改築等課題検討報告書」をふまえ、**特に重要な検討事項が「これからの杉並区庁舎のあり方」、「複雑な条件」、「利便性とコストのバランス」**であると認識し、以下の目的をもって本調査を実施した。

- 新たな視点での課題抽出・分析
- 専門的な知見を要する課題への解決策の提供
- 今後の検討や、庁内外の合意形成の基礎となる情報の整理

はじめに-2. 本庁舎の概要 報告書P.2~P.3



建築概要	敷地面積	13,510.70㎡（阿佐ヶ谷中学校：6,891.51㎡を含む）		
	建築面積	4,065.48㎡		
	延床面積	37,996.54㎡（阿佐ヶ谷中学校：8,764.19㎡を除く）		
棟別建築概要		西棟	中棟	東棟
	築年数	36年	34年	62年
	階数	地下3階/ 地上10階	地下3階/ 地上7階	地下1階/ 地上7階
	延床面積	10,516.07㎡	9,985.96㎡	11,639.42㎡
	耐震基準	新耐震基準	新耐震基準	旧耐震基準
	耐震診断	不要	不要	済（耐震補強済）
	付属建物	校庭下駐車場 3,560.49㎡	校舎下駐車場 2,268.33㎡	

へアス図：国土地理院地図（電子国土WEB）を基で作成

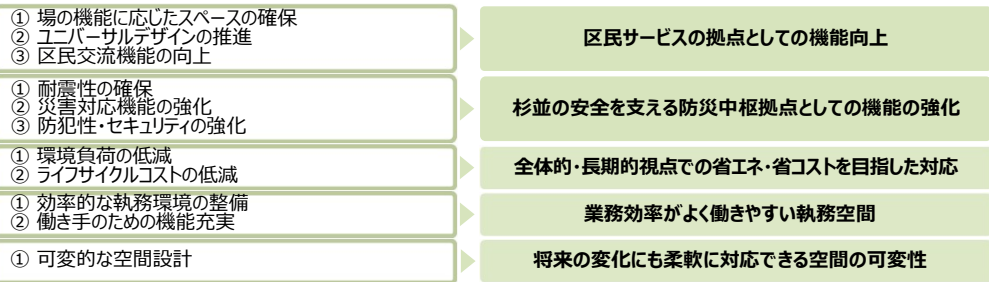
1-1. 本庁舎の課題と課題解決の方向性 報告書P.4~P.17

評価指標を設定し、現在の本庁舎の主な課題をまとめため、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確保が不十分	・区民交流機能の向上
【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	・環境負荷の低減 ・ライフサイクルコストの低減
【安全性】 ・防災性 ・防犯性など	○東棟が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）。 ○来庁者動線と職員動線の分離が不十分	・耐震性の確保 ・災害対応機能の強化 ・防犯性・セキュリティの強化
【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・待合の不便さ（スペースの確保が不十分） ○バリアフリー対応が不十分（車いす通行不可の段差あり） ○執務室狭小化、会議室不足 ○職員のリフレッシュスペース不足	・場の機能に応じたスペースの確保 ・ユニバーサルデザインの推進 ・効率的な執務環境の整備 ・働き手のための機能充実
【経済性】 ・耐久性 ・マルチビリティなど	○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	・可変的な空間設計

1-2. 課題解決の方向性と再整備において求められる機能 報告書P.18~P.20

課題への対応策のポイントを踏まえ、今後の再整備において求められる機能の候補（下図右）を検討した。



● **本庁舎の課題と課題解決の方向性および再整備において求められる機能について**、本調査で整理した情報を基礎資料のひとつとし、**今後の検討の経過に応じ、基本理念や基本方針として精査されていくことが望ましい。**

1-3. 新庁舎に必要な規模 報告書P.21~P.30

新庁舎に必要な規模について、想定職員数や先進区の庁舎規模を参考として3つの算定方法で検討した。想定職員数は、令和7年4月1日時点での職員数を基に、区が想定した2,000人を用いた。

算定方法		想定面積	1人あたり面積(㎡/人)
①	旧総務省 平成22年度地方債同意等基準運用要綱等に基づく算定	約46,000㎡	23.2㎡/人
②	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㎡	25.2㎡/人
③	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㎡とした場合）	約43,000㎡	21.7㎡/人

※現在の本庁舎（庁舎面積 = 32,518㎡、一人当たり庁舎面積 = 15.5㎡/人）

● 上記の算定結果より、**庁舎面積（駐車施設等を除く）を約43,000 ~ 50,000㎡**とした。

駐車施設（自動車、自転車、バイク）は、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、**駐車施設等の面積を約6,000㎡**とした。

● これらの検討結果より、**新庁舎に必要な想定規模（駐車施設等を含む）を約49,000~56,000㎡**とした。

● 上記の新庁舎に必要な規模は、あくまでも本調査時点の想定であるため、将来のDXの推進や行政サービスのあり方、職員の働き方の変化を捉えながら**今後の検討の経過に応じた適宜見直し**が図られることが望ましい。

2-1. 本庁舎の再整備において考慮すべき前提条件等 報告書P.31~P.36

現在の本庁舎の敷地で改築等を行う場合に考慮すべき前提条件等について整理した。

建ぺい率※/容積率	100% / 500%	※建ぺい率は防火地域・角地の緩和を含む
用途地域	商業地域	—
防火及び準防火地域	防火地域/新たな防火規制区域	—
高さ制限	道路斜線制限：有 隣地斜線制限：有 高度地区による斜線制限：無	—
日影規制	無	商業地域のため規制なし。但し近隣の住宅系の用途地域に対する規制を確認する必要あり

一般的な都市計画や関係法規及び周辺道路状況等、**現在の本庁舎の建設経緯をふまえた以下の事項**も考慮すべきである。

- **土地の高度利用のための一団地認定の再取得**
現在の本庁舎では、中学校校舎等とあわせて一団地認定が取得されている。改築等にあたり、引き続き土地を高度利用するためには、一団地認定の再取得が必要である。過去の認定取得の際に消防活動用通路として設置された東西の通り抜け通路の取扱いについて、関係各所との協議を行いながら方針を整理していく必要がある。
- **中学校の校庭への庁舎の日影の自主規制**
現在の本庁舎の計画にあたり考慮されていた日影の自主規制について、改築等にあたり対応の方針を整理する必要がある。（※本調査では、阿佐ヶ谷中学校の校庭に対する日影の影響を考慮した場合と、法令上の日影規制等のみを考慮する場合（阿佐ヶ谷中学校の校庭に対する日影の影響を考慮しなかった場合）の2種類について検討した。）

その他、**現在の本庁舎の敷地特有の条件**として以下の事項についても計画早期の段階から考慮する必要がある。

- **敷地と都市計画道路の事業区域との重なり**
改築の計画時には敷地内の都市計画道路の事業区域を考慮した敷地面積で検討を進める必要がある。（※本調査では、都市計画道路の事業区域を考慮した敷地面積を想定し、建築可能な規模を検討した。）
- **地下鉄の構築物との近接**
東京メトロ丸の内線の構築物から20mの範囲にあり、解体時・新築時に地下鉄の構築物に影響を及ぼさないようにするため東京メトロと協議が必要。建築計画においては、本庁舎の地下の形態等に関する自由度が制限されるものではないが、早期の段階から地下鉄事業者と協議し、検討の進捗に応じて懸念点等について確認を行うことが望ましい。

2-2. 現在の本庁舎の敷地での改築・改修のケーススタディ

報告書P.37～P.50

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（ケースⅡ）について検討した。ケースⅡについては、業務効率がよく動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に加え、東棟及び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
建築可能な規模	約56,000㎡	約45,600㎡	約63,800㎡	約43,500㎡	約63,800㎡	約43,500㎡

新庁舎に必要な想定規模を踏まえた概算事業費の検討

概算事業費を算定する規模	約56,000㎡	約45,600㎡	約56,000㎡	約43,500㎡	約56,000㎡※	約43,500㎡
整備期間	約9年	約8.7年	約13年	約12.5年	約10年	約13年
概算事業費（税込）	810～935億円	670～800億円	990～1,160億円	805～950億円	995～1,160億円	810～960億円

- ※日影自主規制なし：現状より庁舎の規模が大きくなるため、中学校校庭への日影の影響が増加する計画。
- ※日影自主規制あり：庁舎の規模を現状と同程度に抑え、中学校校庭への日影の影響を現状と同程度とする計画。
- ※本調査では改築時の建物形状を概略的に単純化して検討した結果、「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。
- ※概算事業費はR8.1時点の建設費の実勢価格に基づくものであり、今後の計画の変更や建築物価の変動により変わることがある。



これらの検討結果より、現在の本庁舎の敷地での改築等について以下を確認することができた。

- 日影の自主規制を考慮しない場合は、新庁舎に必要な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、新庁舎に必要な想定規模の整備が出来ない可能性がある。

その他、上記とあわせて以下の事項についても確認・考察することができた。

- 全面改築かつ日影の自主規制を考慮しない場合は、新庁舎に必要な想定規模以上の庁舎を整備可能であり、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、改築方法によって一度に整備できる建物の平面形状が異なるため、執務室や窓口空間の計画等に違いが生じる可能性がある。
- 全面改築のケースⅡ'（日影自主規制なし）の場合は、一度の改築（新中・東棟）により新庁舎に必要な想定規模を整備することができるため、全面改築の中では整備期間が最も短くなることが想定される。
- 建築可能な規模については、今後引き続き詳細な検討による精査が必要である。
- 駐車場について、現在の本庁舎の敷地で改築する場合に、新庁舎の地下のみで現況と同等の駐車台数を確保しようとする地下階を増やさざるを得ない。本調査の検討では、阿佐ヶ谷中学校地下の既存駐車場を継続利用することを想定したが、今後の検討においても既存の駐車場の活用を考慮することは新庁舎に必要な想定規模の確保に有効と考えられた。
- ケースⅠは中・西棟を改修により継続利用するため、ケースⅡ・Ⅱ'に比べ初期コストが抑えられる可能性がある。
- いずれのケースにおいても仮設庁舎の規模が大きく仮移転期間も長期に及ぶため、仮設庁舎の整備コストが全体の事業費に大きく影響する。今後の検討においては、仮設庁舎の整備の手法についても考慮することが望ましい。
- 建設市況や事業内容の変化によって事業費は変動するため、今後も引き続き事業費の検討・見直しが必要である。

3. 仮設庁舎および新庁舎整備候補地の整理

報告書P.51～P.56

区有地において、改築・改修期間中に仮設庁舎を整備したり、現在の本庁舎から一部または全部移転して新庁舎を整備できる可能性がある候補地を、以下の条件に基づき検討した。検討結果は下表のとおりである。

- 仮設庁舎候補地として必要な条件
 - ・暫定的な土地利用になるため、すべての用途地域を対象とする。3,000㎡以上の区有の公園も対象とする。
 - ・運営中の施設でも、一定程度の空地があれば候補に入れる。
 - ・現在の本庁舎の改築または改修中に仮設庁舎として必要になる規模（約12,000～22,000㎡）の一部または全部を整備できる敷地面積が確保できる。
- 新庁舎（移転先庁舎）候補地として必要な条件
 - ・庁舎、すなわち大規模な事務用途の建築物が建設可能な、用途地域や接道条件を満足する。
 - ・公園以外の都市計画施設がかかっている敷地は候補としない。
 - ・現在の本庁舎から別敷地に全面移転する場合は、新庁舎に必要な想定規模約49,000～56,000㎡（駐車施設等約6,000㎡を含む）を整備できる敷地面積が確保できる。
 - ・一部移転する場合に必要な想定規模約22,500㎡を整備できる敷地面積が確保できる。

候補地名	用途地域※	仮設庁舎規模	新庁舎規模
桃井原っぱ公園	準工業地域	約72,000㎡	約80,000㎡
杉並第一小学校（移転後の跡地）	商業地域	区有地のみ 約3,300㎡	約6,950㎡
		全体（区有地+民有地） 約12,680㎡	約26,700㎡
杉並清掃事務所（成田東）	商業地域（第一種中高層住居専用地域）	約2,890㎡	約4,260㎡
馬橋公園	第一種中高層住居専用地域	約17,600㎡	要件を満たさない
旧富士見丘小学校	第一種低層住居地域（第一種住居地域）	約16,170㎡	
旧新泉小学校（専修大学付属高等学校に貸付中）	第一種低層住居専用地域	約4,490㎡	
杉並会館	第一種中高層住居専用地域	約4,310㎡	
旧杉並第四小学校グラウンド（高円寺北子公園園庭）	第二種中高層住居専用地域（第一種中高層住居専用地域）	約2,700㎡	
旧永福図書館	第一種低層住居専用地域（準住居地域）	約1,700㎡	
高井戸地域区民センター（前面空地部分）	第二種住居地域	約1,180㎡	

※2つの用途地域にまたがる場合、用途地域内の建築制限は、過半の属する敷地の用途地域が適用される。

- 仮設庁舎の場合、必要な規模（約12,000～22,000㎡）を一敷地で確保することのできる候補地は、桃井原っぱ公園、杉並第一小学校（移転後の跡地/全体（区有地+民有地））、馬橋公園、旧富士見丘小学校が該当する。それ以外の候補地を利用する場合、仮設庁舎を複数個所に整備する可能性がある。
- 全面移転の場合、新庁舎に必要な想定規模（約49,000～56,000㎡）を一敷地で確保できる候補地としては、桃井原っぱ公園が該当する。
- 一部移転する場合に必要な面積を確保できる候補地としては、桃井原っぱ公園と杉並第一小学校（移転後の跡地/全体（区有地+民有地））が該当する。
- 杉並清掃事務所（成田東）と杉並第一小学校（移転後の跡地/区有地のみ）は、他の候補地と比較して建設できる庁舎の規模は小さいものの、現在の本庁舎からの距離が比較的近いため、現在の本庁舎の敷地で改築等を行う際に日影の自主規制を考慮して新庁舎に必要な想定規模の整備が出来ない場合に、必要な機能や必要規模を補完するための分庁舎の整備候補地として活用できる可能性がある。

4. 新庁舎整備における既存庁舎の活用に関する検討

報告書P.57～P.61

- 改築又は一部移転に伴い、既存庁舎は現況よりも制限のある環境で業務を行うことになるため、既存庁舎の活用に関する検討を行った。改築や改修の間中は、現在の本庁舎の一部しか利用できないため、区民に提供できる窓口サービスが限定的になる可能性がある。今後の検討で部署間の業務の連関性や議会機能の仮移転の可否等を整理し、現在の敷地でどのような区民サービスを提供し続けるべきかなどについて精査していく必要がある。

5. その他の整備手法の検討

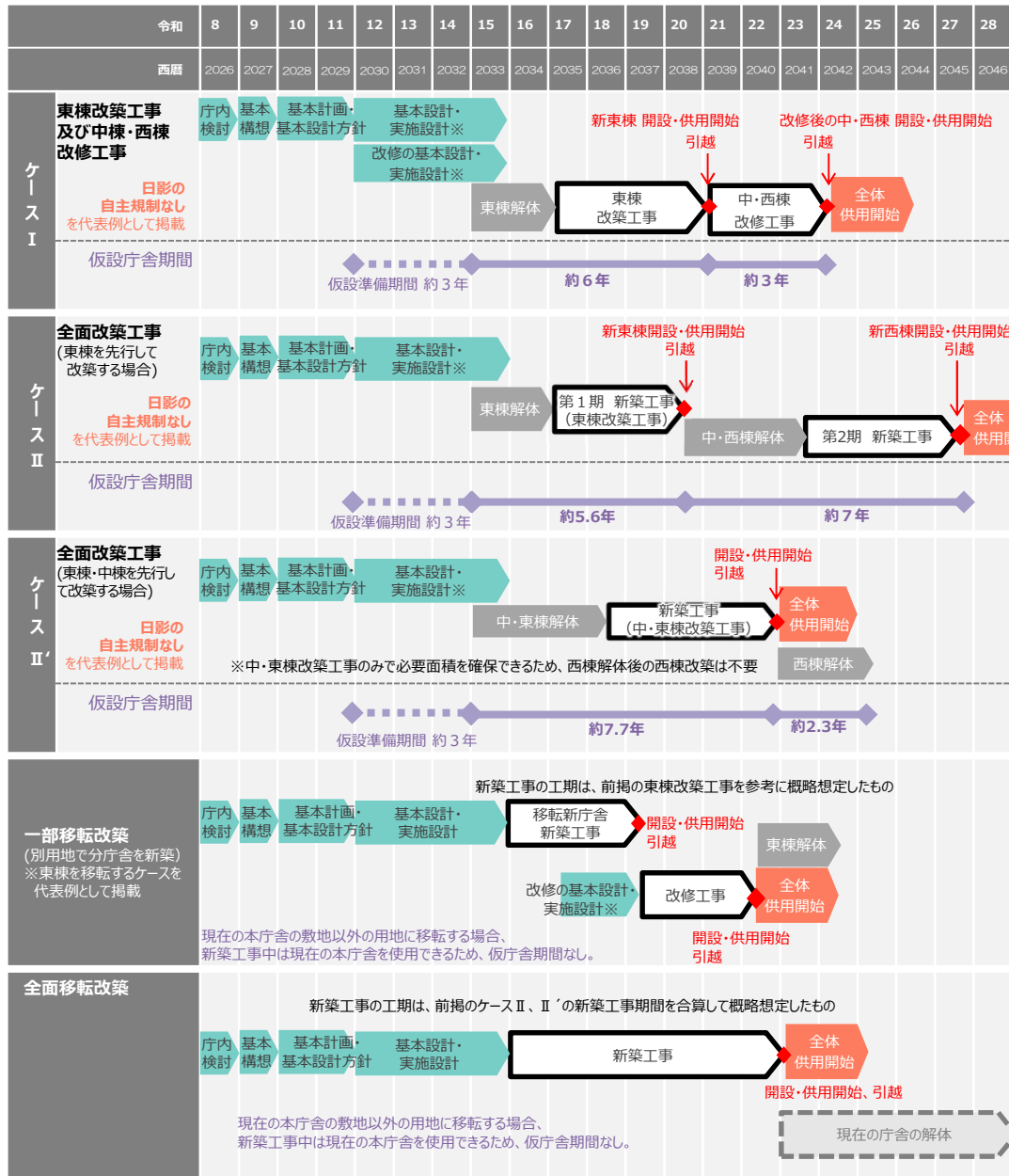
報告書P.62～P.69

- 将来的な改築計画における地下駐車場に関する課題の解消や、より理想的な敷地活用の可能性といったメリットを期待し、中学校校舎を含む全面的な改築の可能性を検討したが、庁舎機能の全てまたは一部が一時的に仮移転したり、整形な校庭が確保できない等、様々な課題があることが明らかになった。
- 中学校校舎との一体的な改築により期待されるメリットに対し、その他のデメリットが多く、計画を進めるにあたっての障壁が大きいと考えられた。

6. 各整備手法における新庁舎整備スケジュールの検討

報告書P.70~P.71

各整備手法における新庁舎整備に係る事業全体のスケジュールを検討した。
 (現在の本庁舎の敷地で改築する場合は、代表例として事業期間が長い「日影の自主規制なし」のケースを掲載する。)



●各整備手法における新庁舎整備スケジュールについて、現在の敷地で改築等を行う場合、長期にわたる改築計画となるため、将来を見据えた設計と件の変更や、予期せぬ社会情勢の変化などの影響により実施設計図書の見直しが発生する可能性について、留意が必要である。

7. 事業手法の整理・検討

報告書P.72~P.77

庁舎整備における事業手法について以下のとおり検討した。

直営方式	設計・施工分離発注方式	区が主体となり、設計、施工、維持管理等の業務分野ごとに民間委託する方式。
	ECI方式	区が主体となり、設計、施工を別々の民間事業者へ個別発注するが、実施設計の段階から建設会社が技術協力で参画。設計者と建設会社の2者協力のもと、仕様等を明確にする方式。
	DB方式	区が主体となり、設計・施工を民間に一括発注する方式。
PFI方式		PFI法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者に発注する方式。
土地容積率を活用する方式		等価交換（定期借地権を含む）、信託方式、再開発事業

- 庁舎整備における事業手法**
 現在の本庁舎の敷地での建替え、移転改築（一部移転）の場合：「直営方式」による、区主体での事業推進が考えられる。発注方式は、各方式に一長一短があるため、庁舎整備における優先事項にあわせて検討する必要がある。
 移転改築（全面移転）の場合：「直営方式」による区主体での事業推進が基本となる。全面移転前で確保可能な面積が新庁舎に必要な規模を超える場合、余剰面積を活用して「PFI方式」や「土地容積率を活用する方式」の適用も考えられる。
- 移転改築した場合の庁舎の跡地活用における事業手法**
 公共施設のみの場合には「直営方式」もしくは、公共施設の用途によって民間のノウハウを活用が有効な可能性があるため、「PFI方式」による事業推進も考えられる。その他の用途での活用の場合には、「共同事業」「定期借地権」「売却」等の事業手法により、得られた資金を庁舎整備等の費用に補填することが考えられる。

●事業手法の検討について、現在の敷地で改築等を行う場合は考慮すべき前提条件が複雑なため設計や施工の難易度が相応に高いことに留意し、今後の検討の経過に応じて適切な事業手法を選択していくことが望ましい。

8. 中棟・西棟改修時のZEB化の検討

報告書P.78~P.88

ケース I では既存の中・西棟を改修し継続して利用することとなるため、既存の中・西棟の改修によるZEB化の実現可能性について検討を行った。改修項目を下表に示すとおり想定しWEBプログラム（モデル建物法）を用いて検討した。

対象部位	想定する中棟・西棟の改修項目
外壁・窓	性能強化（後付けのLow-E（複層）ガラス）
照明	専用部LED照明高効率化（効率UP-LED導入）、明るさ制御を導入（現状未対応部分にも導入）
熱源・空調	更新時も高効率熱源機器（コージェネレーション・システムを含む）を導入、容量の適性化 空調機インバーターの全面的な導入、現状同様更新時も二次ポンプインバーターを導入
換気	換気ファン（機械室、便所）に高効率電動機と風量制御を導入
給湯	ヒートポンプ式給湯、自動水栓を導入
昇降機	再生電力の利用を行う

- 上表の改修項目を実施した場合、少なくともZEB-Oriented相当（BEI≤0.60）の達成が可能であることが確認できた。
- さらに、今後検討が深度化し、各部位の仕様を精査された段階でWEBプログラム（標準入力法）で検討を行った場合にZEB Ready 相当（BEI≤0.50）を達成できる可能性がある。
- ケース I を実施する場合は改修する部位についてより具体的な検討を進める必要がある。

9. 杉並区本庁舎改築等検討調査業務を通じての考察

報告書P.89

本調査業務の結果を踏まえ、今後の検討の深度化においてポイントとなる課題について考察した。

- 現在の本庁舎の課題と課題解決の方向性および再整備において求められる機能について本調査で整理した情報が、今後の庁内での検討や区民や議会との議論を通じて基本理念や基本方針が検討される際の基礎資料のひとつとして活用されれば幸いである。
- 本庁舎の再整備コストについて、既存の中・西棟を改修により継続利用するケース I は、ケース II・II' に比べ初期コストが抑えられる可能性がある。いずれのケースにおいても仮設庁舎の整備コストが全体の事業費に大きく影響する。今後の検討においては、仮設庁舎の整備の手法についても考慮することが望ましい。また、建設市況の変化や事業内容の変更によって事業費は変動するため、今後の計画の深度化に伴った事業費の検討・見直しが必要である。
- 仮設庁舎および新庁舎整備候補地の整理について、日影の自主規制を考慮して新庁舎を整備する場合は、現在の敷地において新庁舎に必要な想定規模の整備が出来ない可能性があるため、本調査で検討した移転候補に分庁舎などを整備し連携することひとつの選択肢とするなど、今後の方向性を検討にはあらゆる可能性を検討していくことが考えられる。
- 各整備手法における新庁舎整備スケジュールについて、現在の敷地で改築等を行う場合、長期にわたる事業となる。その場合、計画や検討の途中においても、将来を見据えた設計と件の変更や、予期せぬ社会情勢の変化などの影響により実施設計図書の見直しが発生する可能性について、留意が必要である。また、事業の長期化はコストの不確実性が高まる要因となる可能性があるため、今後の計画の判断においてはスケジュールの短期化もひとつの判断基準とすることが考えられる。

※本報告書は区からの委託を受け、受託者が調査結果についてまとめたものであり、区としての方向性を決定したものではありませんのでご了承ください。