

**葛 飾 区**

---

**新総合庁舎整備の総合説明書**

**【概要版】**

**令和5年3月**

**葛 飾 区**

## はじめに

現在の総合庁舎は、昭和37（1962）年に完成した本館・議会棟と、昭和53（1978）年に完成した新館で構成され、建物や設備の老朽化が進行しています。また、災害対策本部としての機能や防災性能の不足に加え、狭あいなサービス提供スペース、非効率な執務スペース、不十分なバリアフリー対応など、多くの課題を抱えています。

これらの課題解決に向け、平成3（1991）年に策定した「葛飾区基本計画（第3次）」において庁舎整備の検討を進めることを掲げ、4年にわたり丁寧な現状・課題の分析やありべき姿の検討を行いました。その結果、平成7（1995）年には、当面の対応策として本館・議会棟の耐震補強工事の実施と、建替えを含む長期的な対応策について検討を進めるという方針を定めました。

平成22（2010）年度以降は、公募区民や学識経験者の方々などによる「葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会」において議論を積み重ね、建替えによる整備の方針を定めるとともに、候補地の検討を進めてまいりました。平成26（2014）年度には「葛飾区総合庁舎整備基本構想」において、来庁される区民の皆様のご利便性が最も高い「立石駅北口地区」を最優先候補地とし、同地区の市街地再開発事業により建築される建物に移転する方針といたしました。

基本構想の策定以降は、「安心・安全を支える おもてなしサービスの拠点」という理念のもと、「便利で快適な区民サービス」「防災機能の強化」「地球温暖化対策のモデルとなる庁舎」という項目に重点を置きながら、新たな総合庁舎の役割や機能について検討を深化させてまいりました。

そして、これまでの検討成果や市街地再開発事業の進捗状況を踏まえ、令和4（2022）年12月の区議会に「葛飾区役所の位置を定める条例」を制定する議案を提出し、可決・成立に至りました。これにより、葛飾区役所は立石駅北口に建設される建物に移転することが正式に決定し、移転時期を令和10（2028）年度頃としました。この大きな節目を迎え、これまでの検討の経緯や今後の検討の流れを区民の皆様にお示すために、このたび「葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書」を作成しました。

昭和の時代に建てられた歴史のある現在の区役所は、区制施行100周年に向けて新しい時代を築く区役所として生まれ変わるることとなります。便利で快適な区民サービスの提供や災害時に区民の皆様を守るための機能を発揮することなど、いかなる時も区民の皆様のご生活にしっかりと寄り添い、すべての区民に愛される区役所となるよう、着実に準備を進めてまいります。

令和5（2023）年3月

葛飾区長

青木克徳

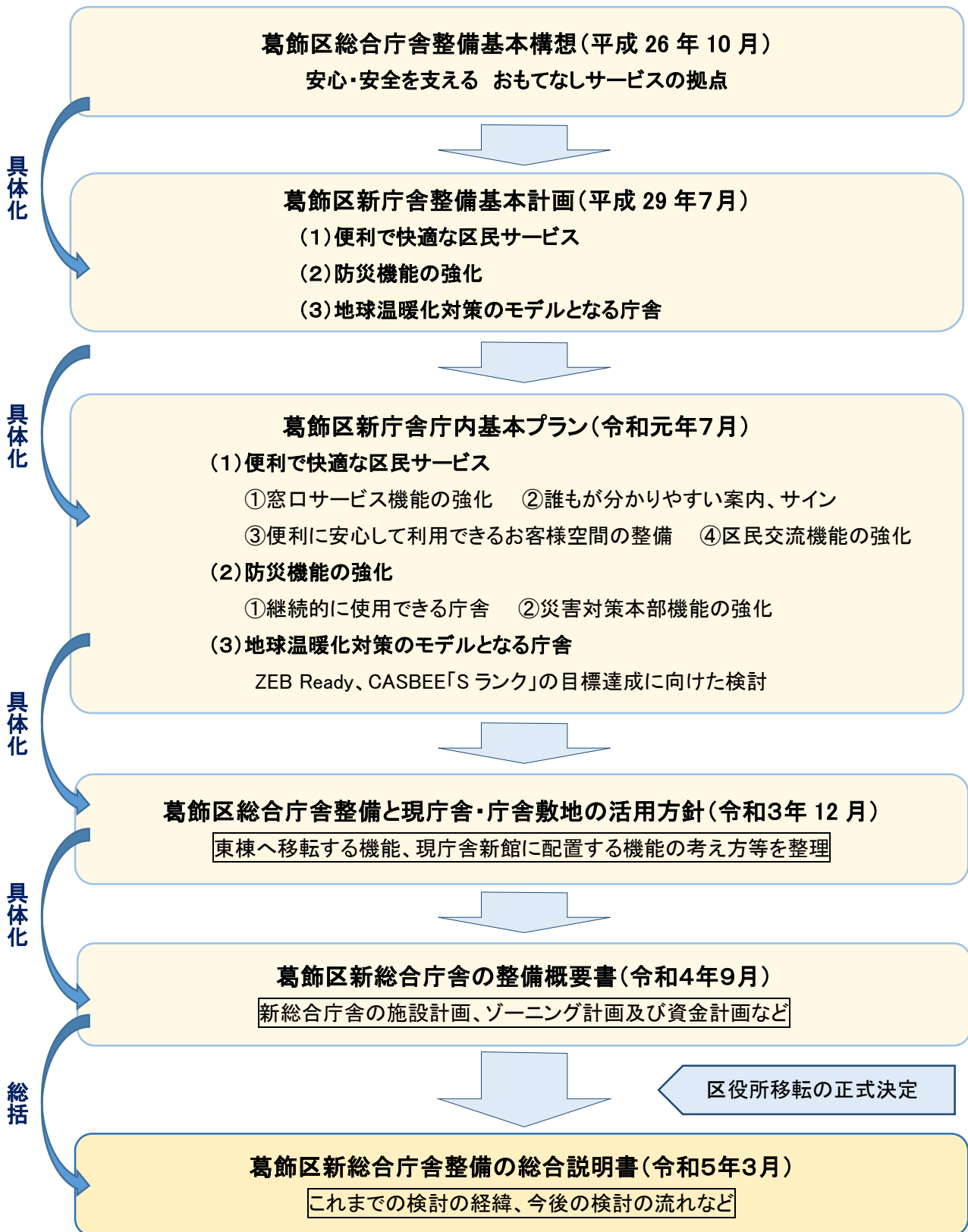


## 【目次】

本総合説明書の位置付け	1
<b>第1章 建替えの検討に至った背景</b>	2
1 現在の総合庁舎建設の経緯	2
2 現在の総合庁舎の課題	2
<b>第2章 総合庁舎の整備に向けた新たな検討</b>	3
1 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】	3
2 建替え整備の必要性	3
3 整備候補地の選定	4
4 整備規模の設定	5
<b>第3章 施設計画</b>	6
1 立石駅北口地区市街地再開発事業について	6
2 便利で快適な区民サービス	10
3 防災機能の強化	11
4 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎	13
<b>第4章 ゾーニング計画</b>	14
1 基本方針	14
2 基本となるゾーニング計画	14
3 階層ごとの配置計画	15
4 各階ゾーニング計画	16
<b>第5章 資金計画</b>	17
1 新総合庁舎整備事業の資金計画	17
<b>第6章 令和5（2023）年度以降の検討の流れ</b>	19
1 主なスケジュール	19
2 主な検討のイメージ	19
3 S D G s の実現	20
現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針	20

\* 本総合説明書内の内容は、再開発事業の進捗により今後変更になることがあります。

## 【本総合説明書の位置付け】



# 第1章 建替えの検討に至った背景

本章では、現在の総合庁舎のありみと総合庁舎が抱える課題についてお示しします。

## 1 現在の総合庁舎建設の経緯

現在の総合庁舎は、昭和 37 (1962) 年に本館・議会棟が竣工し、その後、昭和 53 (1978) 年に新館が竣工しました。

年時	事項
昭和 36 (1961) 年 2 月	本館、議会棟建設工事開始 (起工式)
昭和 37 (1962) 年 5 月	竣工 (敷地面積 18,370 m <sup>2</sup> 、延べ面積 13,291 m <sup>2</sup> ) 建設費 6 億 7,356 万円
昭和 40 (1965) 年度	庁舎増築積立基金制度の設立
昭和 41 (1966) 年 5 月	第一厚生棟竣工(978.35 m <sup>2</sup> )
昭和 51 (1976) 年 6 月	新館増築工事開始 (着工)
昭和 53 (1978) 年 4 月	竣工 (当初計画 10 階建から 7 階建へ計画を変更) 地上 7 階、地下 1 階 (延べ面積 10,398 m <sup>2</sup> ) 総工費 23 億 6,650 万円 ※併せて総合庁舎本館の正面玄関外階段の設置等の改修を行った。

## 2 現在の総合庁舎の課題

### 建物・設備の老朽化

本館・議会棟は築後 60 年、新館は築後 44 年がそれぞれ経過し、建物や設備の経年劣化が目立っている。

### 災害対策本部としての機能・防災性能の不足

- ① 本館・議会棟及び新館はいずれも構造耐震指標である  $I_s$  値が「大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる」耐震性能の目標 ( $I_s$  値 0.9) を満たしていない。
- ② 電気設備などが地下フロアに設置されており、水害時には庁舎機能に大きな影響を与える可能性がある。

### 利用しにくい建物構造、バリアフリー対応が不十分

- ① 本館と新館の通路が「口の字」状の形態で、来庁者にとって分かりにくい構造である。
- ② 正面入口から分かりにくい場所にエレベーターが配置されている。
- ③ 議会棟にはエレベーターが設置されておらず、さらに議場と傍聴席には段差がある。

### 狭いサービス提供スペース、非効率な執務スペース

- ① 待合スペースが狭く、通路と共用になっている箇所が多い。
- ② 待合スペースの不足により、特にプライバシーへの配慮が求められる来庁者への個別相談対応が不十分である。
- ③ 執務室内の書庫やロッカー等の配置が非効率であり、ICT 化に適した環境でもない。

## 第 2 章 総合庁舎の整備に向けた新たな検討

本章では、平成 20（2008）年度以降の総合庁舎の整備に向けた新たな検討において、整備の概要がまとまるまでの経緯をお示します。

### 1 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯 【平成初期】

#### （1）検討内容

総合庁舎の老朽化・耐震性能不足・狭あい化に伴い、平成 3（1991）年に策定した「葛飾区基本計画（第 3 次）」で、本館と議会棟の建替えの検討を行うことを決めました。

平成 3 年 11 月には、区職員で組織された「総合庁舎本館・議会棟等建替え検討委員会」を設置して検討を行い、その検討内容を平成 7 年 4 月に「総合庁舎建替え検討報告書」としてとりまとめ、区議会総務委員会で報告しました。

#### （2）建替えの計画から耐震補強の実施へ

区議会総務委員会での報告を経て、本館・議会棟については、地震力（耐震性能）、剛性力、柱の破壊防止に対する力等、構造上の課題が多いことから、専門機関による詳細な耐震診断を行った上で、耐震補強工事などの当面の対応策と、建替えを含む長期的な対応策に分けて検討することとしました。

#### ■ 総合庁舎の整備に向けたこれまでの検討経緯【平成初期】（まとめ）

年時	内容
平成 3（1991）年 11 月	「総合庁舎本館・議会棟等建替え検討委員会」の設置
平成 7（1995）年 3 月	「総合庁舎建替え検討報告書」のとりまとめ
平成 7（1995）年 4 月	「総合庁舎建替え検討報告書」を区議会総務委員会で報告
平成 8（1996）年 2 月～6 月	本館・議会棟の耐震診断を実施
平成 10（1998）年 7 月～ 平成 12（2000）年 3 月	本館・議会棟の耐震補強工事を実施

### 2 建替え整備の必要性

#### （1）劣化等調査診断による検討

平成 20（2008）年度に実施した「総合庁舎建築・設備劣化等調査診断」（以下「劣化等調査診断」という。）では、本館・議会棟及び新館の建物・設備機器の劣化状況を調査・診断し、あわせて新館の耐震診断を実施することで、総合庁舎の大規模改修と建替えに関する比較検討、大規模改修の効果の分析が行われ、以下の方向性がとりまとめられました。

#### ■ 今後の総合庁舎整備のあり方について（「劣化等調査診断」より）

総合庁舎の劣化状況とそれに伴う改修費用や耐用年数、備えるべき耐震性能、さらには新たな庁舎に求められる機能を考慮すると、今後 10 年程度を目途に建替えの検討を進めていくことが必要である。

## （２）あり方検討委員会による議論

平成 22（2010）年 7 月に設置した、公募区民や学識経験者の方々などによる「葛飾区総合庁舎整備のあり方検討委員会」（以下「あり方検討委員会」という。）では、劣化等調査診断による方向性や、区のこれまでの検討結果等を踏まえて総合庁舎の建替え整備の必要性について議論し、次のとおり区へ提言を行いました。

### ■総合庁舎の建替えの必要性（あり方検討委員会から区への提言）

現状の課題に対して、改修によって施設の延命を図る方法では対応が十分ではなく、仮に改修を行ったとしても、本館・議会棟は短期間で耐用年数を迎え、建替えが必要となるため、二重の投資になってしまうこと、また、狭あい化の問題は解決されないことなどを踏まえると総合庁舎を建て替えることによって解決すべきであると考えている。

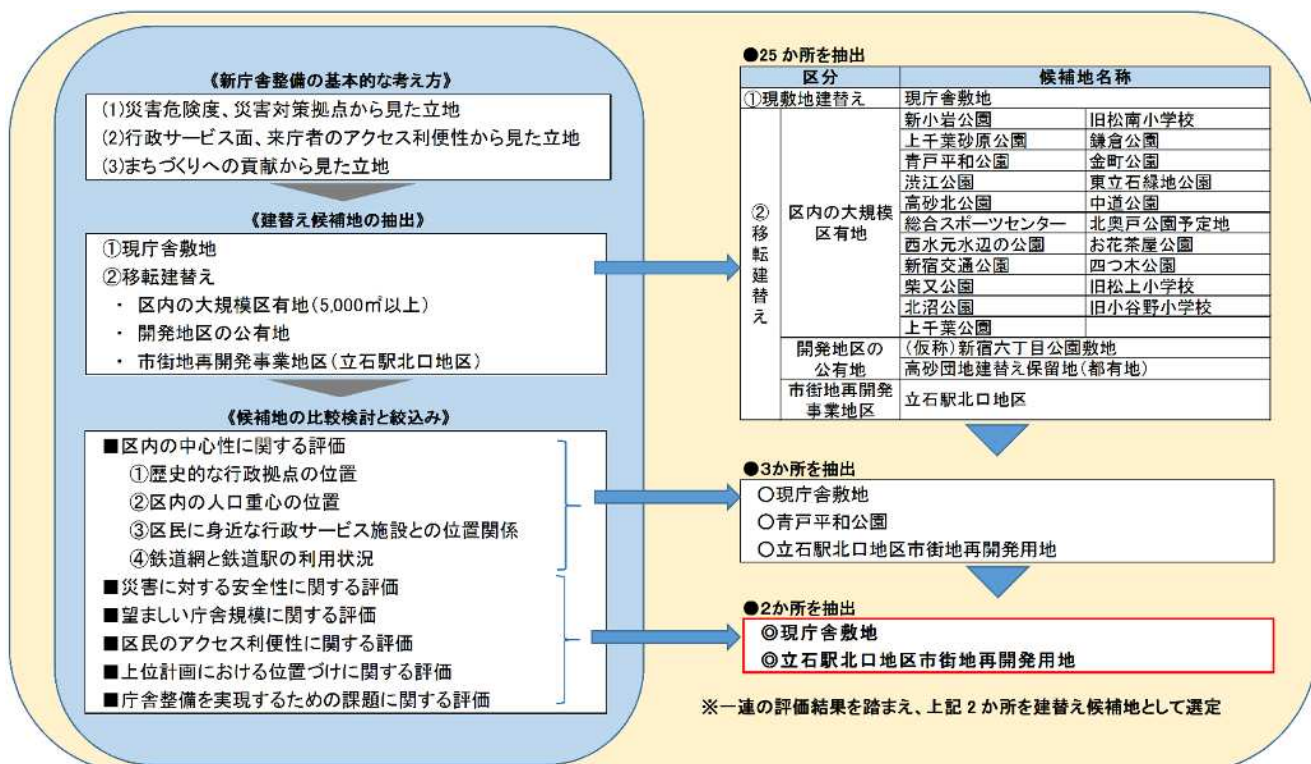
あり方検討委員会での検討や区議会での審議、地域団体・区民からの意見を踏まえ、区は、平成 26（2014）年度に策定した「葛飾区総合庁舎整備基本構想」（以下「基本構想」という。）において、「現在の総合庁舎が抱える課題を解消するためには、新たな整備により解決すべき」との方向性を示しました。

## 3 整備候補地の選定

### （１）建替え候補地の抽出・選定

平成 21（2009）年度に実施した「葛飾区総合庁舎整備手法検討調査」（以下「整備手法検討調査」という。）では、10 年後に総合庁舎の建替えを完成させることを前提とした場合の建替え候補地について、以下の流れで抽出・選定を行い、建替え候補地として「現庁舎敷地」と「立石駅北口地区市街地再開発用地」の 2 か所を選定しました。

### ■建替え候補地の選定の流れ



【葛飾区総合庁舎整備手法検討調査業務報告書を基に作成】

## (2) 建替え候補地ごとの適性と課題

あり方検討委員会では、基本的な考え方を「本館・議会棟及び新館を一括整備」とした上で、整備手法検討調査において選定された2か所の建替え候補地に「青戸平和公園」を加えた3か所の候補地について、各々の適性と課題をとりまとめました。

### ■ 建替え候補地ごとの適性と課題のまとめ（「あり方検討委員会とりまとめ」より）

候補地	適性	実現上の課題
現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現庁舎は長年にわたって立石地区に立地し、周辺地区には公共施設が集積している。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 段階的な建替えとなり、6年以上の工期と数度の移転引越を要すると想定</li><li>・ 工事期間中は仮庁舎を確保することが必要</li></ul>
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立が可能であれば候補地として適性がある。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現在地近くに代替公園の整備が必要</li><li>・ 防災活動拠点としての公園機能と庁舎機能の両立可能性について検討が必要</li></ul>
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駅前に位置し、市街地再開発事業によって駅前広場と周辺道路が整備され、公共交通機関等の利便性が高まるとともに、災害に強い街づくりに貢献できる。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 地権者の合意形成を得て、市街地再開発事業の成立を図ることが必要</li></ul>

## (3) 最優先候補地の決定

基本構想では、あり方検討委員会の検討を基に抽出した3つの建替え候補地について、立地条件、防災拠点機能、整備コストや工事中の影響、まちづくり効果や実効性の観点から候補地の比較を行い、区民の利便性が最も高い「立石駅北口地区」を新たな総合庁舎の最優先候補地として選定しました。

### ■ 建替え候補地の個別評価（「基本構想」より）

現庁舎敷地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 立地条件、まちづくり効果や実現性において優位性がある。</li><li>・ 現在の総合庁舎を利用しながら段階的に整備していくため、工事期間が長くなり（約6年程度）、仮設の窓口で区民サービスや事務を行うことから、来庁者の利便性の確保が課題</li></ul>
青戸平和公園	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現在の総合庁舎での業務を継続しながら新たな総合庁舎を整備するため、工事中の区民の利便性で優位性がある。</li><li>・ 都市計画公園であることから、新たに公園用地を確保していくことが課題</li></ul>
立石駅北口地区	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駅前商業地に位置することから立地条件に優位性があるほか、工事中の区民の利便性、まちづくり効果や実現性においても優位性がある。</li><li>・ 市街地再開発事業を事業化するためには権利者の合意が前提となる。</li></ul>

## 4 整備規模の設定

平成29（2017）年度に策定した「葛飾区新庁舎整備基本計画」において、計画人口や職員数等を基に、執務スペースや会議室及び倉庫等の施設ごとに必要とされる面積を積み上げて算定した規模は約28,000㎡となりました。

また、各階のレイアウトを作成する際は、建築物の形状に合わせた窓口や待合い等の施設配置とすることとし、整備規模の目安を約27,000～29,000㎡に設定しました。



## 第3章 施設計画

本章では、立石駅北口地区の市街地再開発事業及び新総合庁舎を整備する建物（東棟）の概要と、新総合庁舎整備における3つの重点整備項目（P1「本総合説明書の位置付け」参照）に係る主な内容についてお示しします。

### 1 立石駅北口地区市街地再開発事業について

#### (1) 施行区域

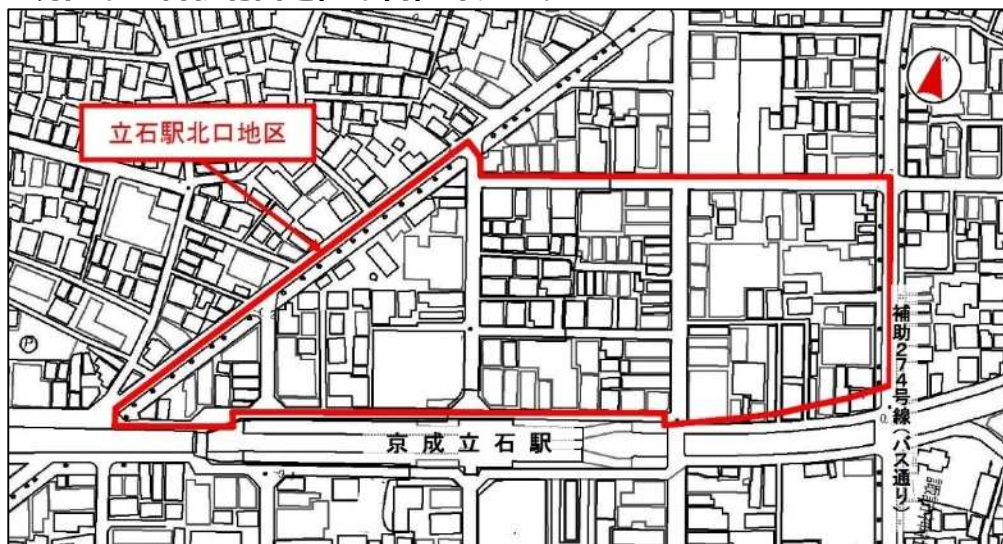
立石駅北口地区は、現在の総合庁舎がある位置から南へ約 500mの京成立石駅前に位置しています。

この地区は、狭あいな道路が多く、古い木造家屋が密集するなど防災性や居住環境に課題があることから、市街地再開発事業による街づくりが進められています。

#### ■周辺図



#### ■現在の立石駅北口地区の街区イメージ

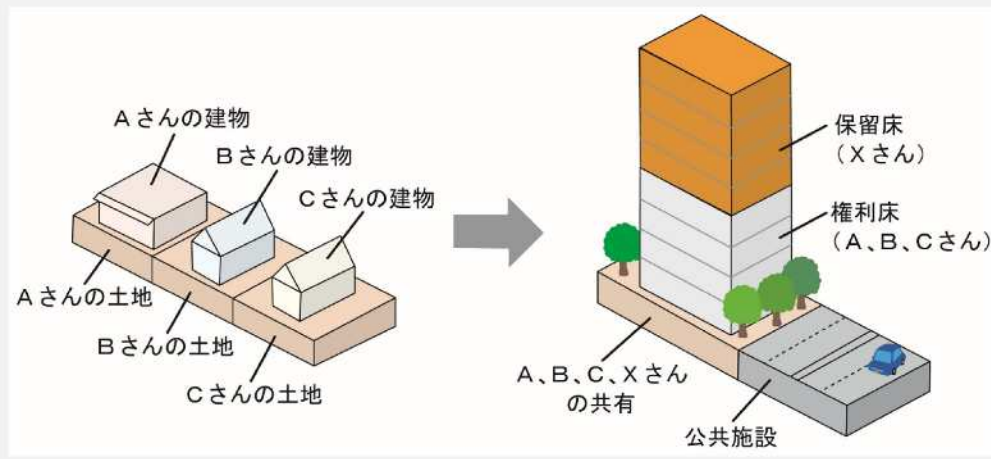


## (2) 再開発事業の概要

- ① 立石駅北口地区では、平成8（1996）年度に再開発研究会が発足し、平成19（2007）年度には再開発準備組合が設立され、京成押上線の連続立体交差事業と緊密に連携しながら再開発事業によるまちづくりの検討が進められてきました。そして、平成29（2017）年度の都市計画決定を経て、令和3（2021）年4月には、東京都知事により再開発組合の設立が認可されました。
- ② 再開発事業では、施行区域内的の地権者の土地・建物は、原則として従前の評価と等価で、新たに建築される再開発ビルの敷地や床に関する権利に置き換わることとなります。この手続きを「権利変換」、地権者に与えられる床を「権利床」といいます。
- ③ この事業に要する費用は、再開発ビルの床のうち権利床を除く床（以下「保留床」という。）を事業に参画している不動産事業者などに売却することによる資金（保留床処分金）と、国からの補助金等でまかなわれます。

### ■市街地再開発事業の仕組み（国土交通省 ホームページから引用）

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- 高度利用によって新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる



### ■立石駅北口地区施設計画のイメージ



### (3) 新総合庁舎の計画概要

新総合庁舎は再開発事業で建築される2棟の建物のうち、東棟に整備します。東棟は、現時点では令和10(2028)年度頃に竣工予定であるため、新総合庁舎の移転及び供用開始時期も令和10年度頃となる見込みです。

#### ■東棟の計画概要

(令和4年12月時点)

場 所	東京都葛飾区立石七丁目1番1号(予定)
敷 地 面 積	4,660.17㎡
主 要 用 途	庁舎・商業・公益・駐車場・駐輪場
建 築 面 積	3,234.11㎡
建 ぺ い 率	69.40%
延 べ 面 積	41,752.49㎡(*)
容 積 率 対 象 面 積	32,606.65㎡
容 積 率	699.69%
構 造	鉄筋コンクリート造(3階床下中間層免震)
階 数	地上13階、地下3階、塔屋2階
高 さ	74.78m

\* 建築基準法に基づく面積のため、P9「■東棟の床面積」とは異なります。

#### ■上空からの東棟のイメージ



## ア 整備手法

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

## イ 面積

### ■東棟の床面積

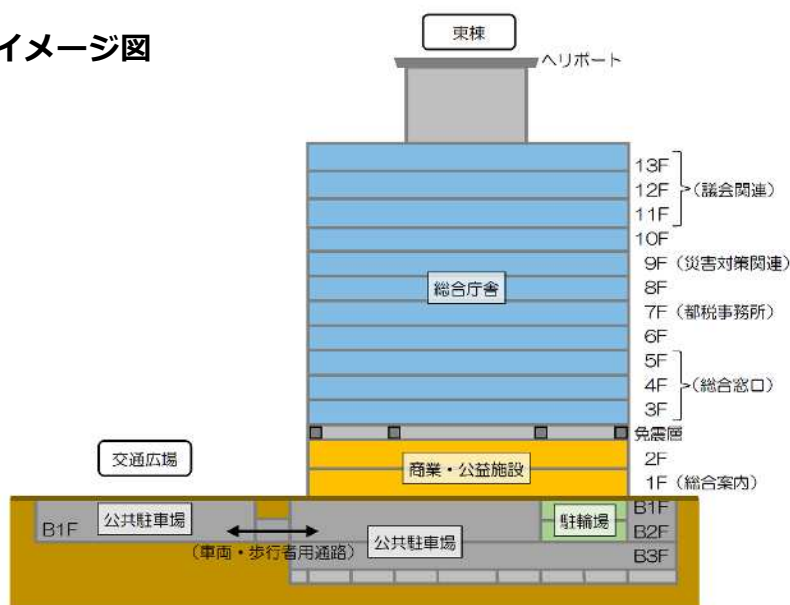
(令和4年12月時点)

主要用途	区分所有者	専有部分 (㎡)	共用部分の持分割合按分面積 (㎡)			合計 (㎡)	
			庁舎	商業・公益施設	全体		
新総合庁舎	区役所	区	19,237.95	4,862.22	—	5,642.82	29,742.99
	都税事務所	都	2,124.08	536.84	—	623.03	3,283.95
商業・公益施設	地権者	1,293.63	—	118.19	330.57	1,742.39	
公共駐車場	区	5,417.66	—	—	1,031.54	6,449.20	
合計 (㎡)	—	28,073.32	5,399.06	118.19	7,627.96	41,218.53	

- \* 東棟は複合用途の区分所有建物となります。
- \* 区役所の面積は、権利床 (2,301.41 ㎡) と、保留床 (27,441.58 ㎡) の合計です。
- \* 共用部分とは、エレベーター・階段・エントランス広場・駐輪場等の他の区分所有者と共有する部分のことです。
- \* 東棟のほか、西棟の一部 29.35 ㎡ (専有部分 26.03 ㎡、共用部分 (区持分按分面積) 3.32 ㎡) を新総合庁舎の用途として活用します。(P12「(2) 防災計画」参照)

## ウ 断面計画

### ■建物断面イメージ図

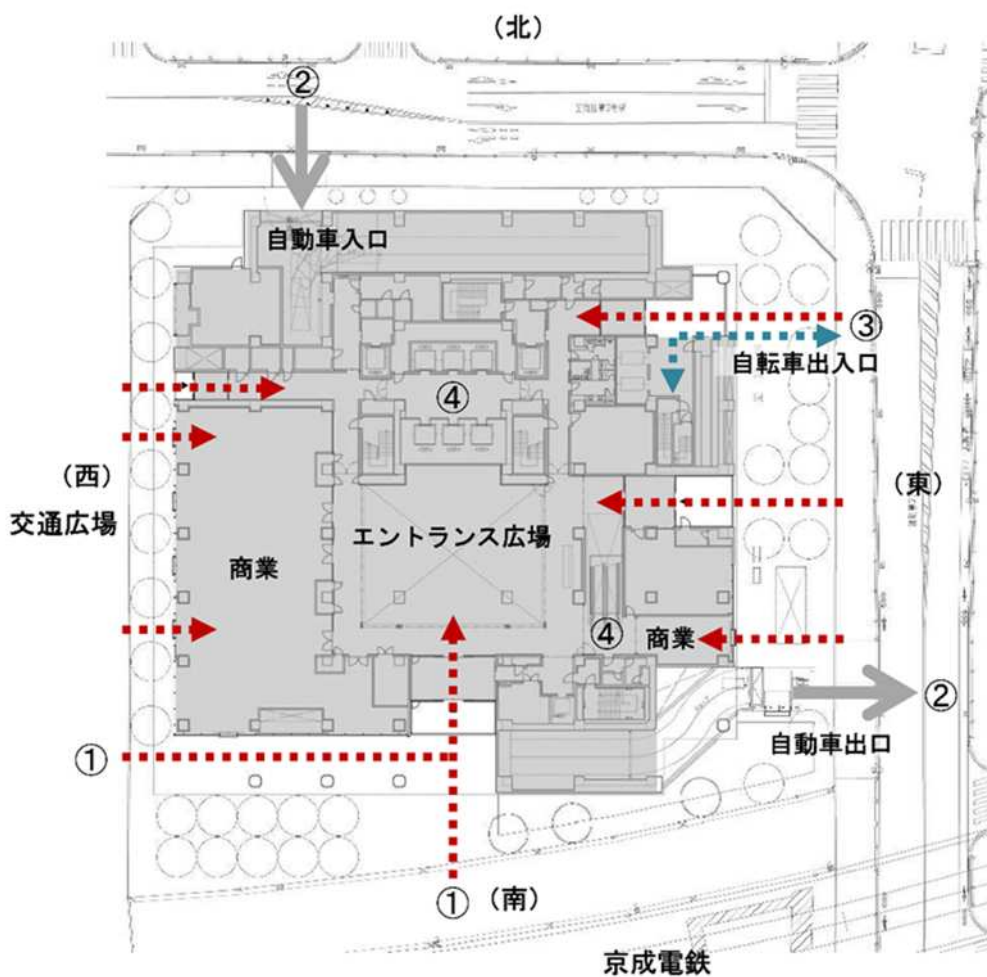


- ・主な総合庁舎機能は、東棟の3～13階に配置します。また、東棟の地下に駐車場 (79台)、バイク置場 (38台)、駐輪場 (約580台) を計画します。
- ・地下駐車場 (バイク置場を含む) は、交通広場の地下駐車場 (52台) と通路で接続し、来庁者だけでなく駅周辺利用者も利用できる公共駐車場として整備します。

## 2 便利で快適な区民サービス

### (1) 動線計画

#### ■ 動線イメージ図



- ① 主要なエントランスを京成立石駅に面する敷地の南側に計画します。また、京成立石駅や交通広場のバス停からの経路を、雨を避ける屋根で接続し、庁舎へアクセスしやすい計画とします。
- ② 地下駐車場への自動車の出入口は、周辺の住宅街、商店街への影響や道路の交通状況等を踏まえ、安全に利用できるよう、北側から入庫、東側から出庫する計画としています。なお、交通広場の地下駐車場についても、この自動車の出入口を利用します。
- ③ 地下駐車場の自転車の出入口は、十分な滞留空間が確保でき、歩行者動線との交錯が少ない北東側に計画します。
- ④ 庁舎の各フロアへの動線として、エレベーター、階段及びエスカレーターを計画します。エスカレーターは1階から5階まで、エレベーターのうち3基は地下フロアから庁舎の各フロアへ移動できる計画とします。



## (2) ユニバーサルデザイン計画

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

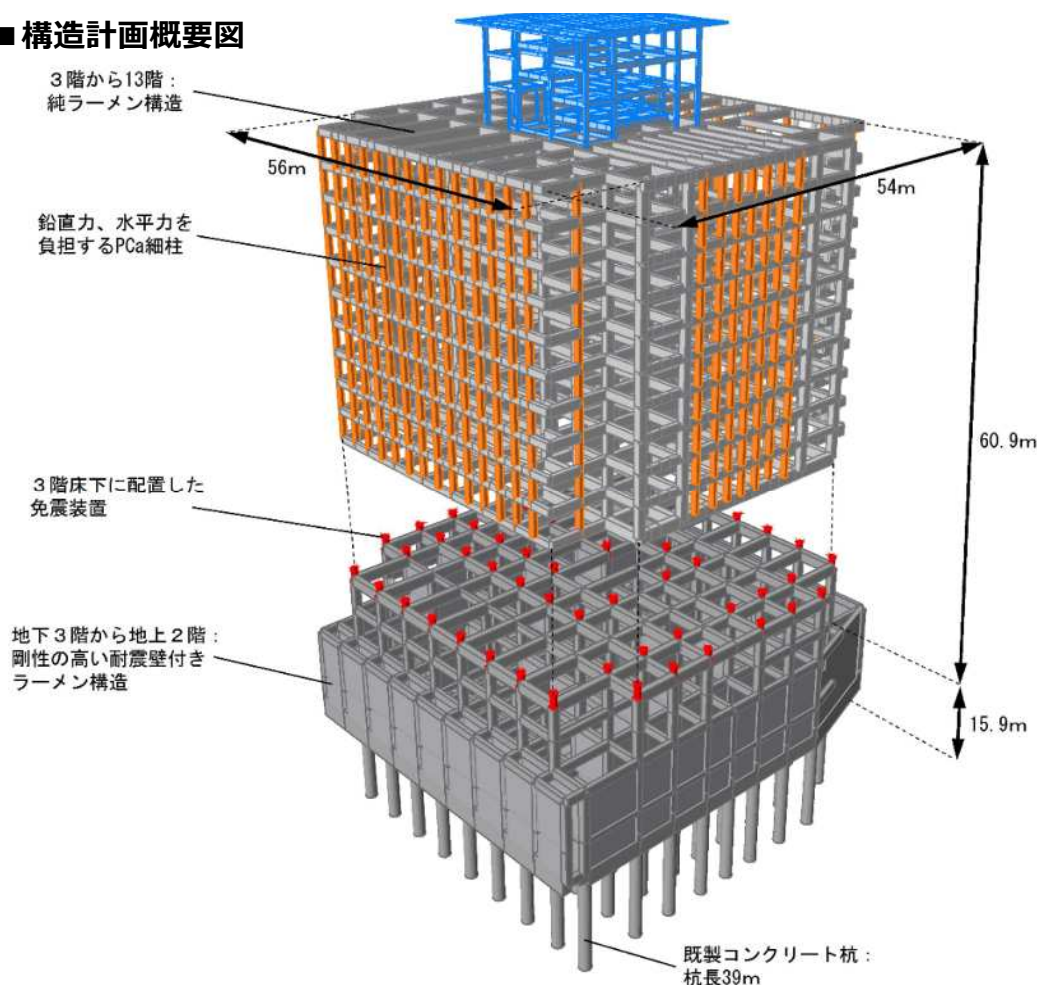
施設	① 3～13階の全フロアにバリアフリートイレを整備し、オストメイト対応設備を設置 ② 3階と5階に授乳室を設置 ③ 議会傍聴席に車椅子利用者やお子様連れの方専用の傍聴室を整備
動線	① エレベーター及びエスカレーターに音声案内等を設置 ② 車椅子利用者が利用しやすい十分な通路幅やエレベーターホール空間を確保
サイン計画	① 庁舎内のサービス区分ごとに異なるデザインや形状、色、素材を使うなど、庁舎内に統一感を持たせた分かりやすいサインの整備 ② 点字や突起、多言語、絵文字（ピクトグラム）等によるサインの整備

## 3 防災機能の強化

### (1) 構造計画

大規模な災害が発生した場合、総合庁舎は応急、復旧、復興活動を行う災害対策本部としての役割を果たし、職員はBCP（業務継続計画）に基づき必要な行政活動を継続しなければなりません。このため東棟は、高い耐震性能（一般的な建築物の1.5倍に相当する耐震安全性）を確保します。

#### ■ 構造計画概要図



## (2) 防災計画

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

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

施設
<ul style="list-style-type: none"><li>① 災害対策本部を9階に集約配置</li><li>② 備蓄スペースをエレベーター横に配置</li><li>③ 主要な機械室、電気室及び受水槽等を荒川洪水ハザードマップにおける浸水想定から免れる2階以上に設置</li><li>④ 内水氾濫による浸水を防ぐため、1階の出入口や地下駐車場・駐輪場の出入口部分に高さ1mの防水板を設置</li><li>⑤ 屋上にヘリポートを設置</li></ul>
ライフライン途絶時(7日間程度)に対応した建築設備の機能確保
<ul style="list-style-type: none"><li>① 電力受電は2回線、通信回線は複数系統を確保</li><li>② 非常用発電機を12階に設置(燃料備蓄での3日間運転に加え、都市ガス(中圧ガス)でも運転が可能なものとする)ことで、停電が長期化(7日間程度)しても運転継続が可能</li><li>③ 上水道の途絶対応用に7日分程度の受水槽を設置。雑用水用に、雑用水槽、雨水利用槽及び防災井戸を設置</li><li>④ 下水道の途絶対応用に、災害用排水貯留槽を設置</li></ul>
その他
<ul style="list-style-type: none"><li>① かつしかFMのスタジオを東棟内に設置</li><li>② 東棟よりも高い西棟の屋上部分に機械室とあわせてアンテナ中継設備を設置。(機械室は、権利床として取得)</li></ul>

### ■ 災害対策本部(災害時)のイメージ



## 4 地球温暖化対策のモデルとなる庁舎

### (1) 環境計画

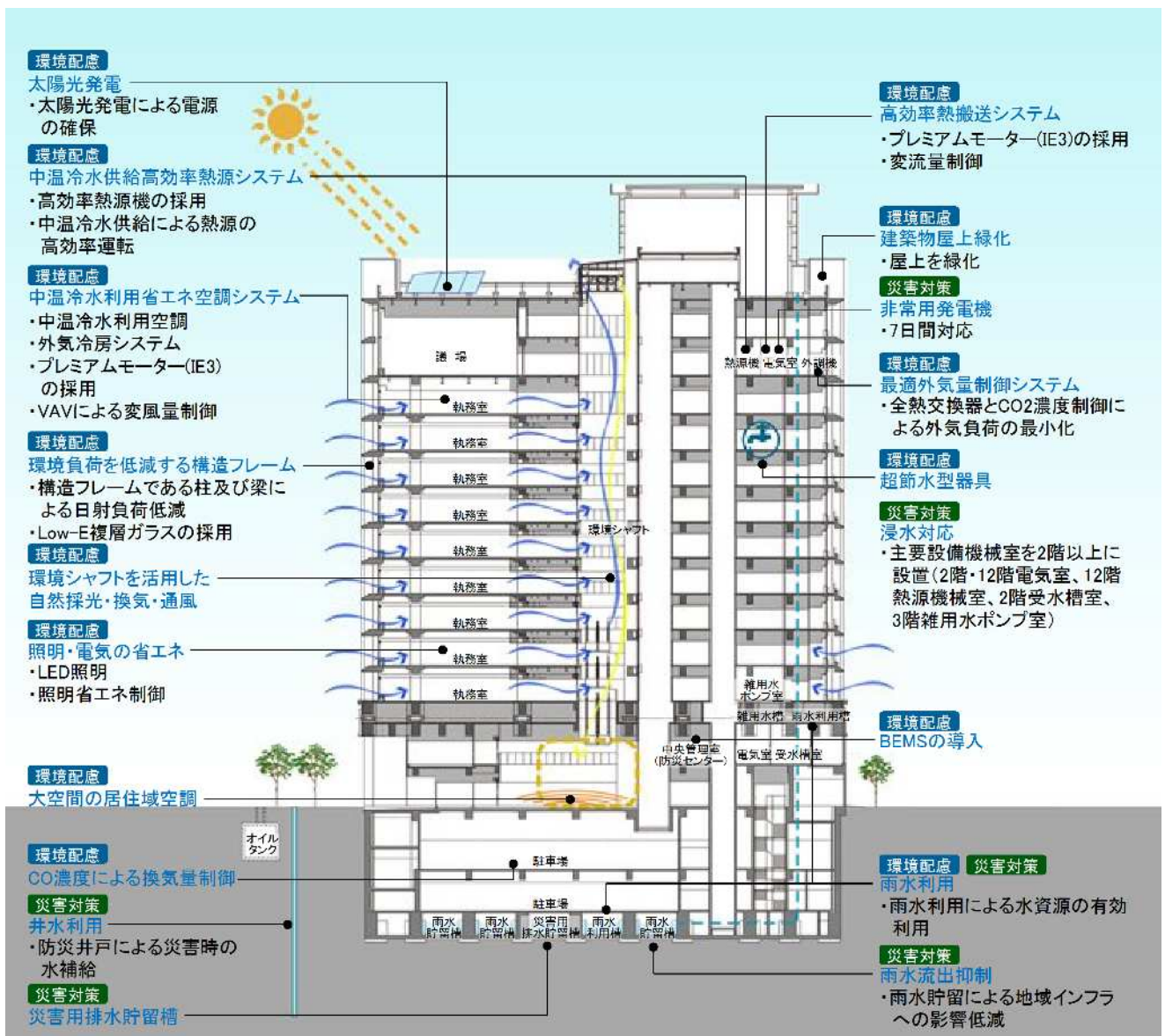
地球温暖化対策のモデルとなる庁舎とするため、標準的な一次エネルギー消費量から50%以上削減する ZEB Ready (ゼブレディ) の認証取得、環境性能で評価し格付けする手法である CASBEE (キャスビー) において最高評価の S ランクの認証取得を目指します。

また、省エネ行動や再生可能エネルギーの利用を促進することで、温室効果ガスの削減やライフサイクルコストの低減を図ります。

### (2) 設備計画

「快適性と環境負荷低減に配慮した設備計画」、「分かりやすさ・使いやすさに配慮した設備計画」とします。

#### ■ 環境・設備計画の概要





## 第4章 ゾーニング計画

本章では、新総合庁舎内における基本方針、基本となるゾーニング計画、階層ごとの配置計画及び各階ゾーニング計画についてお示しします。

### 1 基本方針

基本設計及び実施設計の中で、重点整備項目を踏まえ、再開発組合と必要な協議を行うとともに、区内部でも検討を行いながら、ゾーニング計画をとりまとめました。

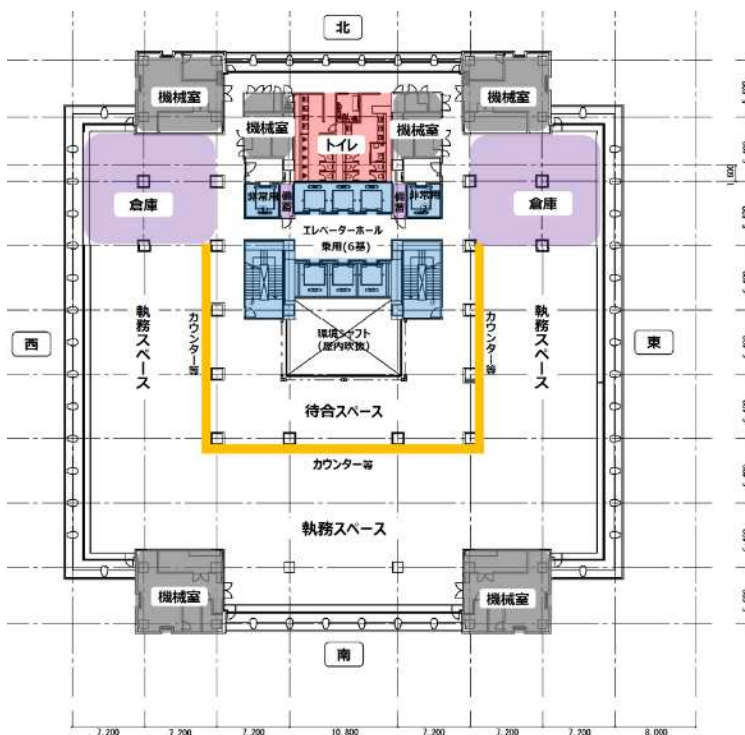
#### ■ 想定人数

来庁者数	1日あたり 約2,500人
庁内職員数	約1,590人

#### ■ 配置する部署・機能

- ① 現在の総合庁舎にある部署・機能を東棟に移転することを基本（今後、移転前までに具体的な組織を整理）
  - ② ICT技術を活用したサービスの構築を検討
  - ③ 都税事務所についても、新総合庁舎へ移転する方向で協議中
- ※ 現庁舎の1.19倍となる新総合庁舎の面積を有効活用し、現庁舎の課題である狭いサービス提供スペースや非効率な執務スペースの解消を図る。

### 2 基本となるゾーニング計画



#### フロア中央部分

- ・来庁者のための十分な待合スペースを配置

#### フロア北側部分

- ・トイレや給湯室等の水回りを集約配置
- ・書庫・倉庫を配置
- ・食糧や飲料水の備蓄スペースをエレベーター横に配置

#### フロア西、南、東側部分

- ・柱のない大空間をコの字型に連続させた執務スペース

※将来の行政ニーズの変化に伴うレイアウト変更や職員の増減及び組織変更に対応できるユニバーサルデザインを採用

### 3 階層ごとの配置計画

階層は、5つの空間構成（総合窓口ゾーン、一般窓口ゾーン、事務室・災害対策ゾーン、事務室ゾーン、区議会ゾーン）とし、それぞれの空間に応じた効率的な配置とします。

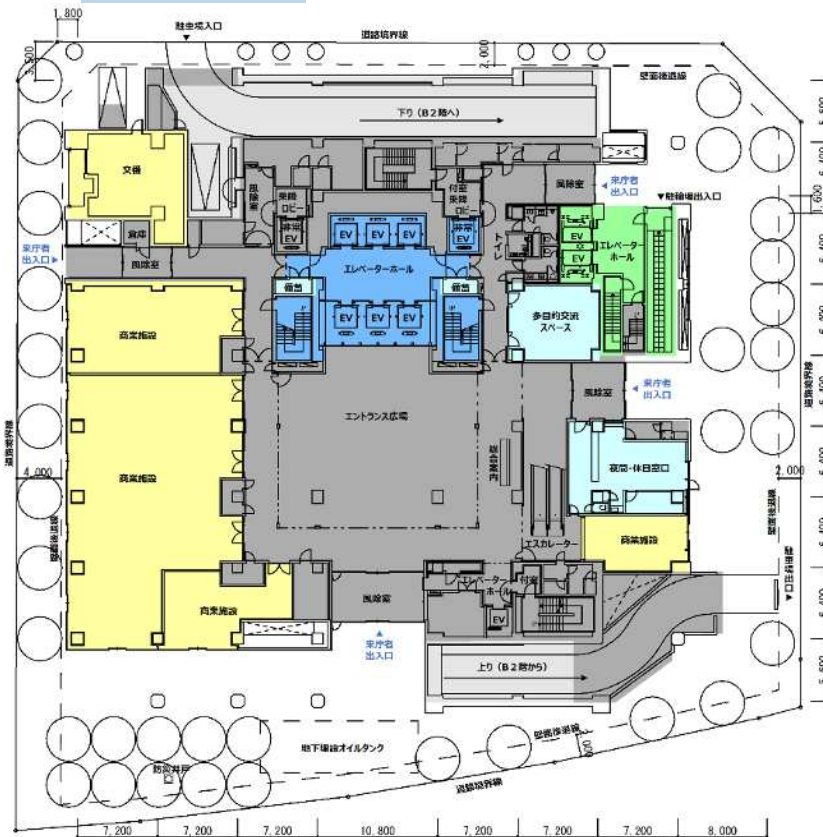
#### ■新総合庁舎のゾーン（空間）と機能

階	ゾーン (空間)	機 能						
		専有部分		庁舎共用部分	全体共用部分			
13階	区議会	○傍聴席、親子傍聴室	○待合	○非常用 エレベーター(東)	○非常用 エレベーター(西)			
12階		○議場、議会図書室						
11階		○議長・副議長室、議員 控室、委員会室						
		○区議会事務局、監査事 務局、選挙管理委員会 事務局						
10階	事務室	○政策経営部、総務部	○通路	○乗用エレベーター (6基)	○非常用 発電機室			
9階	事務室・ 災害対策	○区長・副区長室 ○災害対策関連諸室 ○【災害対策本部】危機 管理・防災担当部、総 務部	○トイレ (3～13階)	○階段(中央) (2か所)	○電気室			
						○会議室		
						○機械室 (四隅)		
8階	一般窓口	○施設部、地域振興部、 会計管理室、教育委員 会事務局	○書庫・倉庫 (備蓄倉庫)	○受水槽	○ポンプ室			
7階						○都税事務所 * 移転する方向で協議中	○更衣室	○機械室
6階						○環境部、都市整備部		
5階	総合窓口	○【子育て・税務に関す る窓口】総務部、子育 て支援部	○エレベーター (2～5階)	○中央管理室 (防災センター)	○イントラ広場			
4階						○【福祉の総合窓口】 福祉部		
3階						特に来庁者 の多い部署	○保健所窓口の一部	
							○総合案内 ○【住民異動に関する窓 口】地域振興部 ○【(仮称)区民総合窓 口】	
1階		○総合案内、夜間・休日 窓口、多目的交流スペ ース		○駐輪場	○エレベーター (1～2階)	○エレベーター(南) (2～B3階)	○階段(南) (2～B3階)	○階段(北) (1～B3階)
地下		□駐車場						
階		専有部分		商業・公益施設 共用部分				
1・2 階		□商業・公益施設		○機械室				

\* この配置計画は令和5年3月末現在のものであり、今後、具体的な組織体制を検討する中で、整理していきます。

## 4 各階ゾーニング計画

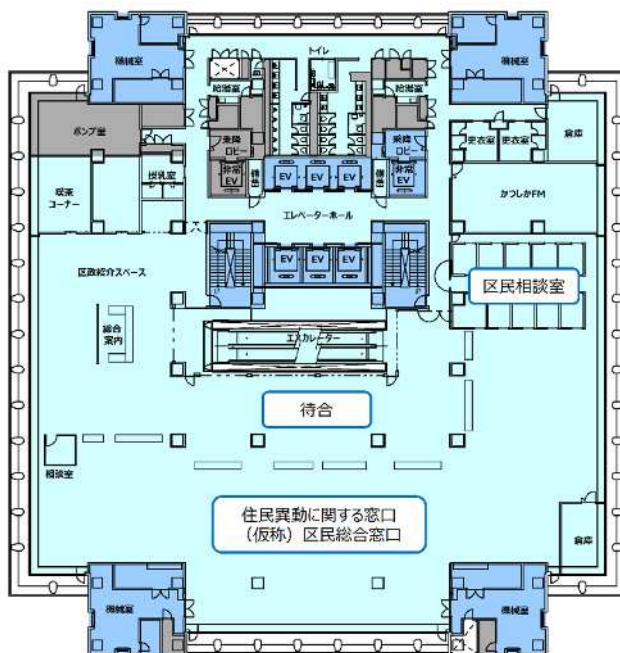
### 1階ゾーニング



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

凡例 (専用部分)		凡例 (共有部分)	
区役所	<span style="background-color: #e0f0ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	庁舎 (区・都)	<span style="background-color: #e0f0ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
公共駐車場	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	全体	<span style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
商業・公益施設	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	全体 (駐輪場)	<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>

### 3階ゾーニング (総合窓口ゾーン)



- ① 総合案内を設置します。
- ② 戸籍、転入・転出などの住民異動に関する窓口を設置します。また、連動して発生する国民健康保険や子育てなどの各種手続きをワンストップで行う（仮称）区民総合窓口を設置します。
- ③ 窓口利用者が待ち時間を快適に過ごせる空間として喫茶コーナー、キッズスペース、授乳室、区政の紹介スペース等を設置します。
- ④ かつしかFMのスタジオを設置します。

#### ■ 区民総合窓口のイメージ



※上記の階以外のゾーニング図は、本編P50をご参照ください。

## 第5章 資金計画

本章では、新総合庁舎整備事業の資金計画（整備に要する費用等）についてお示しします。金額や面積については、今後の検討の進捗、社会経済情勢の変化や物価の変動等により変更となることがあります。

### 1 新総合庁舎整備事業の資金計画

#### (1) 権利変換により取得する権利床

- ① 区が再開発事業の施行区域内に所有する土地及び建物を、東棟と西棟の床の一部に権利変換します。
- ② 権利変換により、新庁舎として東棟の1階、2階及び3階の各一部、西棟の屋上の一部の権利床を取得します。また、新総合庁舎整備事業とは別に、バンケットホールを整備するため、西棟3階の西側部分とそれに付帯する2階の一部も権利床として取得します。概要は次表のとおりです（令和4年12月時点）。

【施行区域内の区有資産】			【権利床】		
区分	面積	金額	区分	面積（*2）	金額
土地	3,486.51 m <sup>2</sup>	18.2 億円	新庁舎	2,330.76 m <sup>2</sup>	14.2 億円
建物（*1）	460.55 m <sup>2</sup>	1.0 億円	バンケットホール	2,088.11 m <sup>2</sup>	5.0 億円
合計		19.2 億円	合計	4,418.87 m <sup>2</sup>	19.2 億円

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

\* 2 面積は専有部分と共用部分（区持分按分面積）の合計となります。

#### (2) 整備費用

保留床の購入や追加工事等に係る費用の概算は次表のとおりです（令和4年12月時点）。

##### ■ 整備費用の概算

項目	内容	金額
保留床購入費	区庁舎床（27,441.58 m <sup>2</sup> ）の購入費（*）	242.0 億円
	東棟公共駐車場床（6,449.20 m <sup>2</sup> ）の購入費（*）	25.1 億円
小計（a）		267.1 億円
追加工事費	間仕切り壁・扉、特殊な設備等に係る専有部分の工事費	10.0 億円
備品購入費	机・カウンター、キャビネット等の什器類購入費	4.6 億円
運搬経費	現庁舎から新総合庁舎への引越しにかかる経費	0.6 億円
小計（b）		15.2 億円
合計（a + b）		282.3 億円

\* 面積は専有部分と共用部分（区持分按分面積）の合計となります。

## 整備費用の準備

- ・総合庁舎整備基金条例を制定し、平成19（2007）年度より、整備に要する財源を計画的に積み立てています。その残高は、約185.4億円（令和3（2021）年度決算額までの元金と利子の積立額の合計）です。
- ・基本構想では、基金積立の目標額を200億円程度としていましたが、今後の基金積立の目標額は、260億円程度（\*）とし、計画的に積み立てていきます。
- \* 前ページに記載の【整備費用の概算】の合計282.3億円から東棟公共駐車場床の購入費25.1億円を除いた額

## （3）維持管理費用等

区分所有建物では、専有部分は、それぞれの区分所有者が自己の責任と負担で維持管理（清掃、保守、修繕等）を行います。一方、共用部分や敷地は、区分所有者全員で構成された管理組合が維持管理を行い、その費用は、区を含めた区分所有者全員で負担します。

詳細につきましては、管理区分（専有部分、区役所と都税事務所の庁舎共用部分及び区分所有者全員による全体共用部分）の整理を基に、今後、再開発組合、管理組合と協議の上作成する管理運営計画の中で検討していきます。新庁舎供用開始後の年間の維持管理費及び修繕積立金の概算は、次のとおりです。

### ■維持管理費・修繕積立金の概算（年間）

（令和4年8月時点）

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

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

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

\* 3 同規模程度のお隣の区の新庁舎等の事例を参考に試算しています。

## 第6章 令和5（2023）年度以降の検討の流れ

### 1 主なスケジュール

再開発事業の進捗状況を踏まえて、以下のような流れで具体的な検討を行います。  
建築工事が竣工予定の令和10（2028）年度に向けて、着実に準備を進めていきます。

年度	再開発事業	総合庁舎整備事業
令和5（2023）	5月 権利変換計画 認可・公告 9月 解体工事着手	4月～ 新総合庁舎の建物計画に合わせた具体的な検討を開始 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><b>【主な検討のイメージ】</b><ul style="list-style-type: none"><li>・ 窓口サービス機能の向上</li><li>・ 執務環境の整備</li><li>・ 文書・物品の管理 など</li></ul></div>
令和6（2024）	6月 建築工事着手	
令和7（2025）		基本レイアウトの作成（令和5年度以降の検討成果を反映）
令和8（2026）		移転計画の作成、什器・備品の導入準備
令和9（2027）		
令和10（2028）	10月 建築工事竣工	総合庁舎移転（供用開始）

\* このスケジュールは、令和5年3月末現在での想定であり、今後変更になる場合があります。

### 2 主な検討のイメージ

#### 窓口サービス機能の向上

現庁舎の窓口サービス機能の課題を整理した上で、これまでの検討内容や先進自治体の事例等を基に、新庁舎の窓口サービス機能の向上に係る方針を明確にします。その上で、新たに設置する総合窓口の運用方法の検討やこれに係るレイアウトの見直し等を行います。

#### 【主な検討内容】

- ・ 区民総合窓口、福祉総合窓口、分野別総合窓口（子育て・税）のあり方の検討

#### 執務環境の整備

新庁舎の執務環境整備に向けて検討すべき課題を整理した上で、先進自治体の事例等を基に新庁舎の執務環境の方針を明確にします。その上で、新庁舎における執務空間やレイアウトの具体化、空間の柔軟な活用方法の検討を行います。

#### 【主な検討内容】

- ・ 将来の行政需要、設備及び組織の変化に対応した柔軟性のある空間の検討

#### 文書・物品の管理

先進自治体の事例を参考にして、検討すべき課題を整理した上で、文書・物品管理の方針を明確にし、新庁舎における書庫・倉庫の配置、規模及び管理方法を定めます。

#### 【主な検討内容】

- ・ 文書・物品の削減、効率的な管理・保管方法の検討

### 3 SDGsの実現 ～新しい時代に長く活用される庁舎として～

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている「令和 12（2030）年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標」です。持続可能な世界を実現するための 17 の目標（ゴール）と 169 のターゲットが掲げられています。

我が国においても、平成 28（2016）年 5 月に内閣総理大臣を本部長とする「持続可能な開発目標（SDGs）推進本部」が設置されるとともに、全国の地方自治体、企業、地域団体等において、その実現に向けた取組が進められています。

本区においても、SDGs を国際社会の重要な目標と捉え、区自らが主体的な取組を進めるとともに、区民・事業者等と連携・協働しながらその実現に向けて貢献しています。

新総合庁舎の整備にあたりまして、令和 10（2028）年度の完成を目指して進められる建築工事や、新総合庁舎の運用面での検討を重ね、新しい時代に長く活用される庁舎として SDGs の達成に寄与していきます。

※本編 P82 に、新総合庁舎の整備により寄与できるゴールの達成イメージを記載しています。

## 現庁舎及び現庁舎敷地の今後の方針

### 新館

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

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

### 本館・議会棟

令和 10（2028）年度頃（東棟の竣工予定年度）までは必要な部分修繕等を行い各部位の延命を図り活用をしていきますが、東棟に庁舎機能が移転し、新館の大規模な改修工事が終了した後は、解体する予定です。

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

### 現庁舎敷地

総合庁舎の移転後も、効果的・効率的に活用していくため、地域のにぎわいや活性化などの視点を踏まえて、立石地区の公共施設のあり方について検討を進めながら、方針の具体化を図っていきます。

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



葛飾区新総合庁舎整備の総合説明書（概要版）  
令和5年3月発行  
葛飾区 総務部 総務課  
住所 〒124-8555 東京都葛飾区立石5-13-1  
電話 03-5654-8393  
<https://www.city.katsushika.lg.jp/>

右記の二次元コードから、新総合庁舎のイメージ動画をご視聴いただけます。



\*この冊子は、印刷用の紙へリサイクルできます。