

新しい区役所整備基本計画について

新しい区役所の規模や求められる機能、性能などについて定めた「新しい区役所整備基本計画」を作成したので、報告する。

1 新しい区役所整備基本計画

別紙 1 「新しい区役所整備基本計画」のとおり

2 新しい区役所整備基本計画（案）からの主な変更点

頁	項目	変更内容
7	Ⅲ 新しい区役所整備のありかた 3 新しい区役所の規模 (2) 新しい区役所の機能別面積	「②事務室以外諸室 12,900 m ² 」を「②事務室以外諸室 12,750 m ² 」へ修正
		「⑧公共公益活動団体スペース」の「主な内容」欄に以下の文を追加 「中野区町会連合会事務室、中野区社会福祉協議会事務局など」
		「⑨休日診療所 150 m ² 」を追加
		「⑨東京都第三建設事務所 3,000 m ² 」を「⑩東京都第三建設事務所 3,000 m ² 」へ修正
32	Ⅳ 新しい区役所整備の進め方 2 発注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・「(1)比較検討に際しての基本的な考え方」の以下の文を削除 「発注に際しては、発注者の意向反映のしやすさや透明性、工事費及び工期への影響など各方式の特徴を総合的に検討し、最適な方式を選定します。」 ・【基本設計先行型】を【基本設計分離先行型】へ修正
33	Ⅳ 新しい区役所整備の進め方 4 整備スケジュール	次の号を追加 「(2)発注方式の選択 前述の発注方式の比較検討の内容を踏まえ、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【基本設計分離先行型】の設計・施工一括発注方式とします。」
		スケジュール表を修正

3 パブリック・コメント手続の実施結果

(1) 意見募集期間

9月21日(水)～10月11日(火)

(2) 提出方法別意見提出者数

提出方法	人(団体)数
電子メール	4人
ファクシミリ	0人
郵送	0人
区民の声	0人
窓口	1人
合計	5人

(3) 提出された意見の概要及び区の考え方(同趣旨の意見は一括)

①新しい区役所の機能及び性能について(2件)

No	提出された意見の概要	区の考え方
1	新しい区役所は、区内の産業振興に資する機能を備えた施設としてほしい。新しい区役所に経済団体の事務所を置くことによって、区内事業者に対するサービス窓口の集約化、さらには行政と経済団体が一体となって産業振興施策を実施するための環境整備を進めていくべきと考える。	中小企業の事業活性化や、新たな産業の創出促進、勤労者の福祉向上など、区の産業振興施策を総合的に行う施設に経済団体の事務室を設け、区の施策と各団体の活動との連携強化などを推進していくことについて、既存の施設を活用する視点から検討していく。
2	仕事や生活などの理由で議会を傍聴できない区民も、区議会で何が議論されているのかを把握できるよう、「インターネットによる動画中継、および動画をアーカイブで配信する設備を整え、実行する」ことを要望する。インターネットを通して、区民が「いつでも」議会を傍聴でき、意見を述べることで、「区民とつくる議会」になると思う。	ご意見については、参考にしたい。

②計画地について（2件）

No	提出された意見の概要	区の考え方
1	新しい区役所の建設には賛成するが、体育館の移転は反対する。新しい区役所の地下階、もしくは最上階に体育館を建設してほしい。区の東部から体育館に通うには、今でも不便なのに、もっと遠くなるのは困る。	新しい区役所に必要な面積と、想定される建設可能な規模を比較検討した結果、体育館の併設は困難であると考えている。 また、区民の健康づくり・スポーツの場の整備は区の課題であり、様々な屋内・屋外スポーツ機能を併せ持った、スポーツの中心となる場所が必要であると考えている。平和の森公園は、これが実現できる大規模な敷地面積を持ち、かつ区内から一定のアクセスの良さを備えた場所として、最適な条件を備えていることから、体育館の整備地としている。
2	防災力の強化や賑わいの創出のため、新しい区役所を木造密集地域に建設してほしい。現在の計画地は、中野区洪水ハザードマップ上で水害の可能性がある地域になっていることから、不適當である。地下に機械室を配置する想定となっているが、浸水時にしっかり対策がとれるのか。	木造密集地域の不燃化再整備事業は、区として現在も取り組みを進めているところである。 新しい区役所は、区民の利便性を考慮し、現在の計画地に整備することとしたものである。新しい区役所の出入口へ止水板を設置することにより、豪雨などの風水害に対応できるものと考えている。

③財源について（1件）

No	提出された意見の概要	区の考え方
1	新しい区役所整備の財源について、「現区役所敷地及び現保健所敷地を、最大限有効活用することによって、生み出します」とあるが、それぞれの敷地を民間に売却し、それを財源に充てるということか。分かりやすい表現への修正を要望する。	区役所及び保健所の移転整備により、それぞれの跡地については売却も含め、新しい区役所整備の財源となるよう検討するという趣旨である。

④その他（1件）

No	提出された意見の概要	区の考え方
1	<p>新しい区役所整備について、区民にもっと周知してほしい。区報、ホームページ、掲示板の活用、現区役所庁舎への横断幕などにより、さらにPRしてほしい。</p>	<p>新しい区役所整備に関する広報活動については、「なかの区報」の巻頭特集記事で「新しい区役所整備基本構想（素案）」及び「新しい区役所整備基本計画（素案）」の内容をお知らせしたほか、区ホームページや区内351カ所に設置する「中野区お知らせ板」を活用するなど、区としても重点的に取り組んだところである。引き続き、様々な工夫により、広報活動に努めていく。</p>

(4) 提出された意見により変更した箇所
なし

新しい区役所整備基本計画

平成 28 年(2016 年)12 月

中 野 区



新しい区役所整備基本計画の策定にあたって

現在の中野区役所は、昭和43年に竣工しました。昭和57年には、区の業務の拡大による執務スペース等の不足を解消するために、7階建ての庁舎に8階・9階部分を増築しました。

すでに48年を経た庁舎は、施設や設備の老朽化が進み、バリアフリーについての課題や、耐震強度も万全ではないなどの課題があり、改築の必要に迫られています。区は、平成26年1月に「新しい区役所整備基本方針」を定め、新しい時代にふさわしい区役所の整備についての検討を進めてきました。このたび、意見交換会や関係団体への説明を行うなど、区民のご意見を伺ったうえで、パブリック・コメント手続を経て、「新しい区役所整備基本計画」を策定しました。

新しい区役所は、ICTなど技術の発展に対応した施設とするとともに、区役所のすべての手続きや相談の窓口を集約し、区役所を訪れる方の利便性を高める設計とします。また、幅広い区民が集い交流し、区民自らが公益活動を行い、まちを豊かにしていく取り組みの拠点となるよう、多目的に利用できるシティホールなど必要なスペースを確保するとともに、区政の情報を一元化し、提供できる仕組みを整備します。

東日本大震災、熊本地震のいずれにおいても、自治体の本庁舎が重要な災害拠点となりました。災害応急活動に必要な庁舎に求められる耐震性能を備えた新しい区役所は、ひとたび大災害が起これば、関係機関と連携し、区内全域の災害救助活動や復興活動の拠点としての役割を果たしていくことになります。

新しい区役所は、中野四季の森公園に隣接する位置に移転整備し、公園との一体的な利用によるにぎわいの拠点としていきます。現区役所の跡地は、隣接するサンブラザの敷地とともに、中野駅に直結する新たな賑わいの空間となるよう再整備を行う計画であり、中野四季の都市（まち）の発展が区内全域の商業や観光、にぎわいの発展を誘導するよう、新しい中野のまちづくりを推進してまいります。

平成28年12月

中野区長

田中 大輔

目次

I	新しい区役所整備の必要性	1
1	現区役所の概要	1
2	現区役所の課題と新しい区役所整備の必要性	2
II	新しい区役所整備における基本的な条件	3
1	敷地の概要	3
2	都市計画の条件等	4
III	新しい区役所整備のありかた	5
1	建物配置	5
2	空間構成	6
3	新しい区役所の規模	7
4	新しい区役所整備の基本的な考え方	9
	【機能実現①】区民サービスの向上	10
	【機能実現②】区民活動の推進	12
	【機能実現③】行政機能の強化	15
	【機能実現④】開かれた議会機能	17
	【性能実現①】環境配慮型区役所の実現	19
	【性能実現②】安全・安心の拠点	21
	【性能実現③】施設の長寿命化	25
5	計画のイメージ	26
IV	新しい区役所整備の進め方	28
1	整備手法	28
2	発注方式	31
3	整備費	33
4	整備スケジュール	33

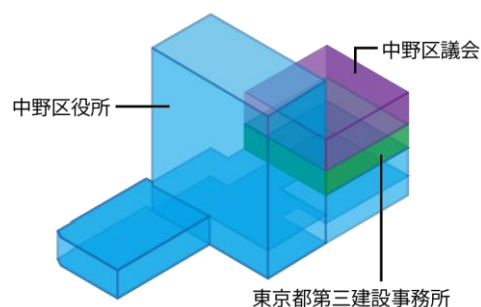
I 新しい区役所整備の必要性

1 現区役所の概要

現区役所は、昭和 43 年 9 月竣工で、既に 48 年が経過しています。平成 8 年度に実施した耐震診断結果は B ランク（耐震性能は比較的高いが補強が望ましい）となっており、平成 25 年度に耐震補強を実施したことで、一般公共施設等の構造耐震指標の目標は満たしています。しかし、災害応急活動に必要な施設庁舎等の耐震指標は満たしておらず、築年数などから間もなく建替え更新の時期を迎えます。

<建築概要>

敷地面積	8,744 m ²
延床面積	25,819 m ²
階数	地上 9 階、地下 2 階
構造	SRC 造、一部 S 造
竣工	昭和 43 年 9 月竣工



*表中の面積は、区の公有財産台帳の数値です。東京都第三建設事務所の面積は除いてあります。

<現区役所建物>



2 現区役所の課題と新しい区役所整備の必要性

現区役所においては、施設や設備の老朽化をはじめ様々な課題を抱えており、改修ではその解決につながらないため、新たに庁舎整備を進めていく必要があります。

課題1 施設や設備の老朽化

現区役所は建築後 47 年が経過し、空調、電気、給排水など、設備全体の老朽化が進んでおり、毎年度修繕工事が必要となり、維持管理費用も増大傾向にあります。

また、高齢の方、障害のある方、お子さんを連れた方など、来庁したすべての皆さんが利用しやすい施設としての整備を、十分に行うことができません。

課題2 床面積の不足

現区役所建築後、事務量の増加に伴い従事する職員数も増え、十分な窓口スペースや待合スペースが確保できていません。これにより、区民サービス向上を目的としたワンストップ型サービスを提供していくうえでの制約も生じています。また、事務スペース、会議室及び倉庫の不足といった非効率的な執務環境を招いています。

課題3 災害対策

区役所は、災害時に災害対策本部の拠点としての役割を果たしていく必要があります。現区役所は、平成 25 年度に耐震補強工事を実施し、構造耐震指標である I_s 値は 0.75 となり、倒壊する可能性の低い建物となっています。しかし、国土交通省の技術基準の中で、「災害応急活動に必要な施設庁舎」の構造耐震指標は I_s 値が 0.9 以上の耐震性を求められており、通常の耐震補強では実現できる状況にはありません。

課題4 行政需要の変化や情報化社会の進展への対応

現区役所では、行政需要の変化に伴う組織変更や、情報化社会の進展に伴う技術革新に対応するため、継続的にレイアウト変更や配線工事等が行われています。今後も長期的に見込まれるこれらの更新費用をできるだけ抑え、様々な変化に柔軟に対応できる庁舎が必要です。

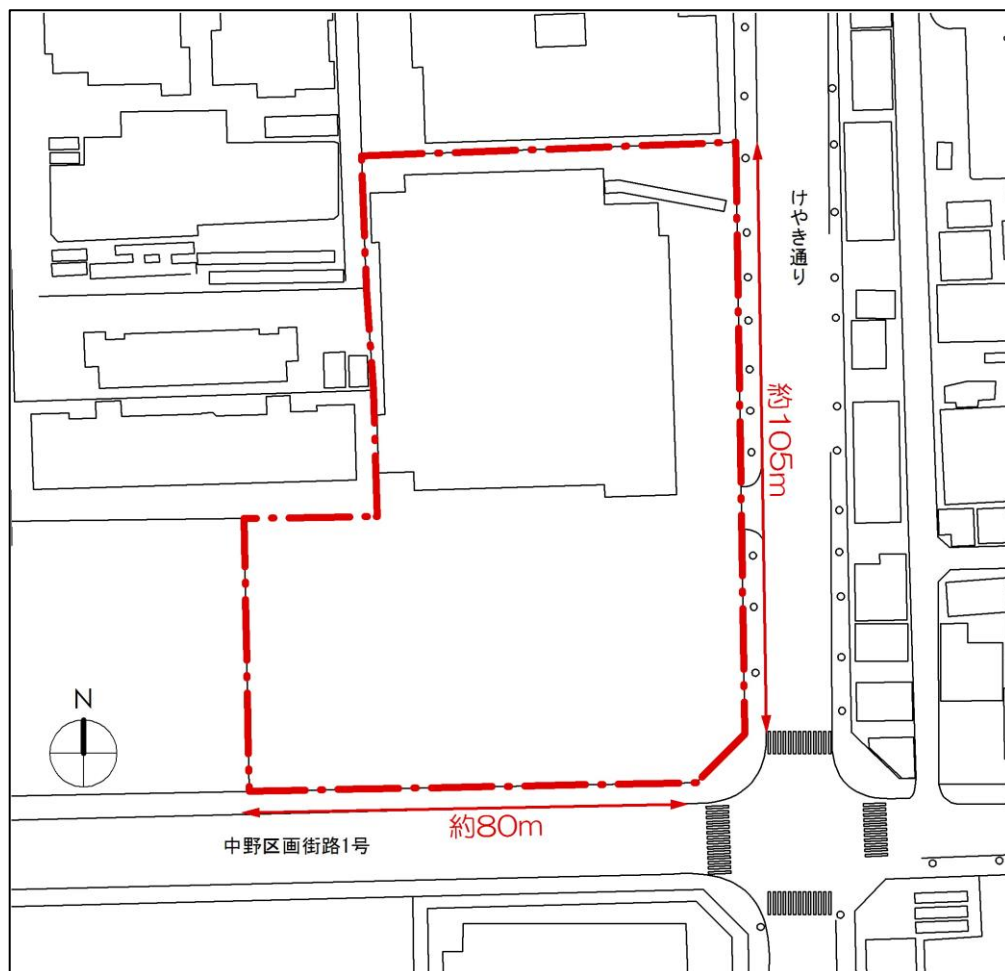
課題5 区民が区政に参加し、活動する機能の不足

現区役所には、区民が集い交流・活動するスペースや、公共公益活動団体の拠点としての機能が十分に備わっていません。区民に開かれ、区民が主体となって活動できる機能を備えた、新しい区役所が必要です。

II 新しい区役所整備における基本的な条件

1 敷地の概要

新しい区役所敷地の概要を示します。



<敷地の基本要件>

敷地面積	約 8,570 m ²	
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域	
指定容積率	200%	
建ぺい率	60%	
日影規制	3 時間 - 2 時間 GL + 4m	
高度地区	第 2 種高度地区	
地区計画等	中野四丁目地区地区計画区域	
前面道路	東側	幅員 20.0m
	南側	幅員 20.0m

* 敷地面積は、図面から計算した数値であり、実測値ではありません。

2 都市計画の条件等

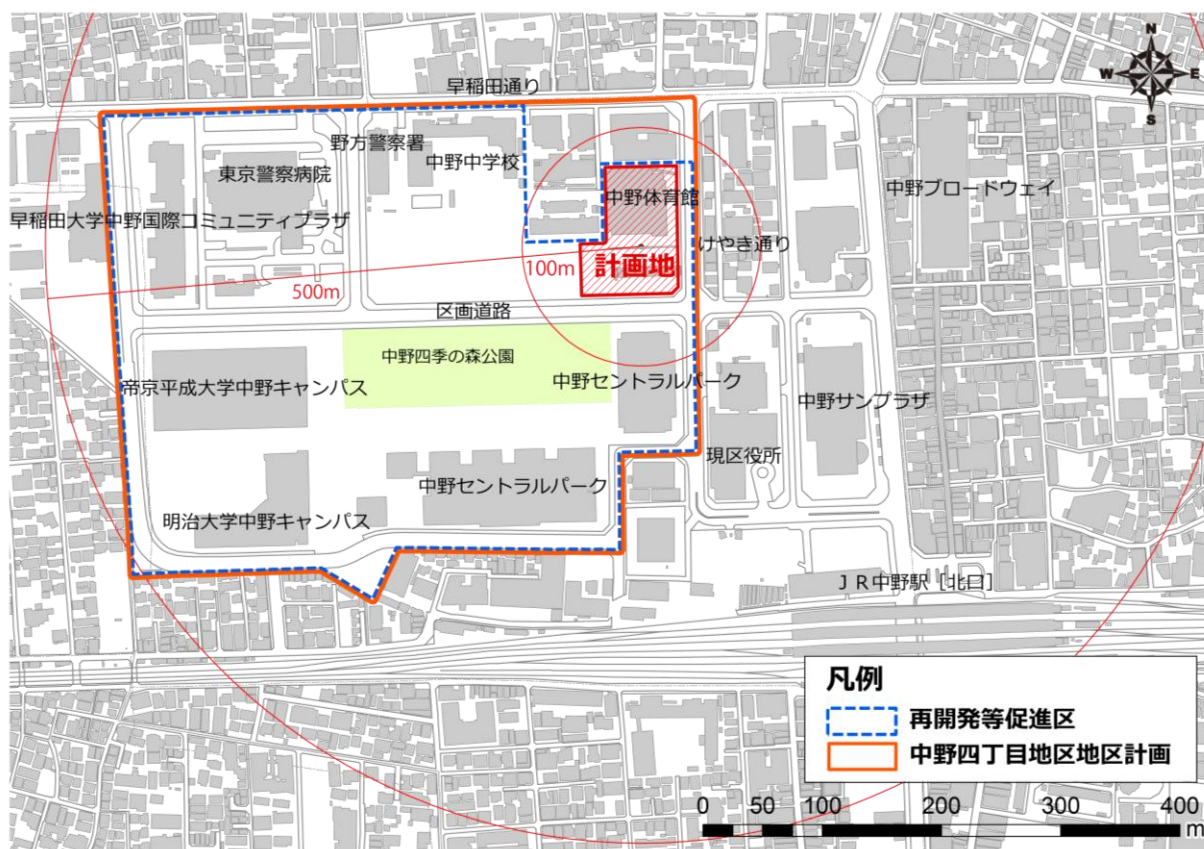
計画地を含むエリアには、中野四丁目地区地区計画（再開発等促進区を定める地区計画）が定められており、土地利用方針として、避難場所としての安全性の確保や、商業・業務、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地の形成が示されています。

このうち計画地については、再開発等促進区や地区整備計画が決定されており、新しい区役所の建設にあたっては、地区整備計画に容積率や高さの最高限度など建築物に関する事項を追加して定めることとなります。

一方、計画地に隣接する周辺区域においては、再開発等促進区や地区整備計画は定められていませんが、地区計画の土地利用の方針に沿った複合市街地の形成が求められており、中野四季の都市（まち）に相応しい土地の高度利用と、安全で快適な都市空間の形成を図る必要があります。

こうした条件を踏まえ、今後関係機関と協議・調整を行い、計画地を含むエリア全体で再開発等促進区や地区整備計画を適切に定めるなかで、区域の容積率のあり方などとともに、庁舎機能及び隣接する周辺区域と連携した防災空間や緊急車両動線ともなる区域内通路の整備など、都市計画上の取り組みを明確にしていきます。

<計画地広域図>



Ⅲ 新しい区役所整備のありかた

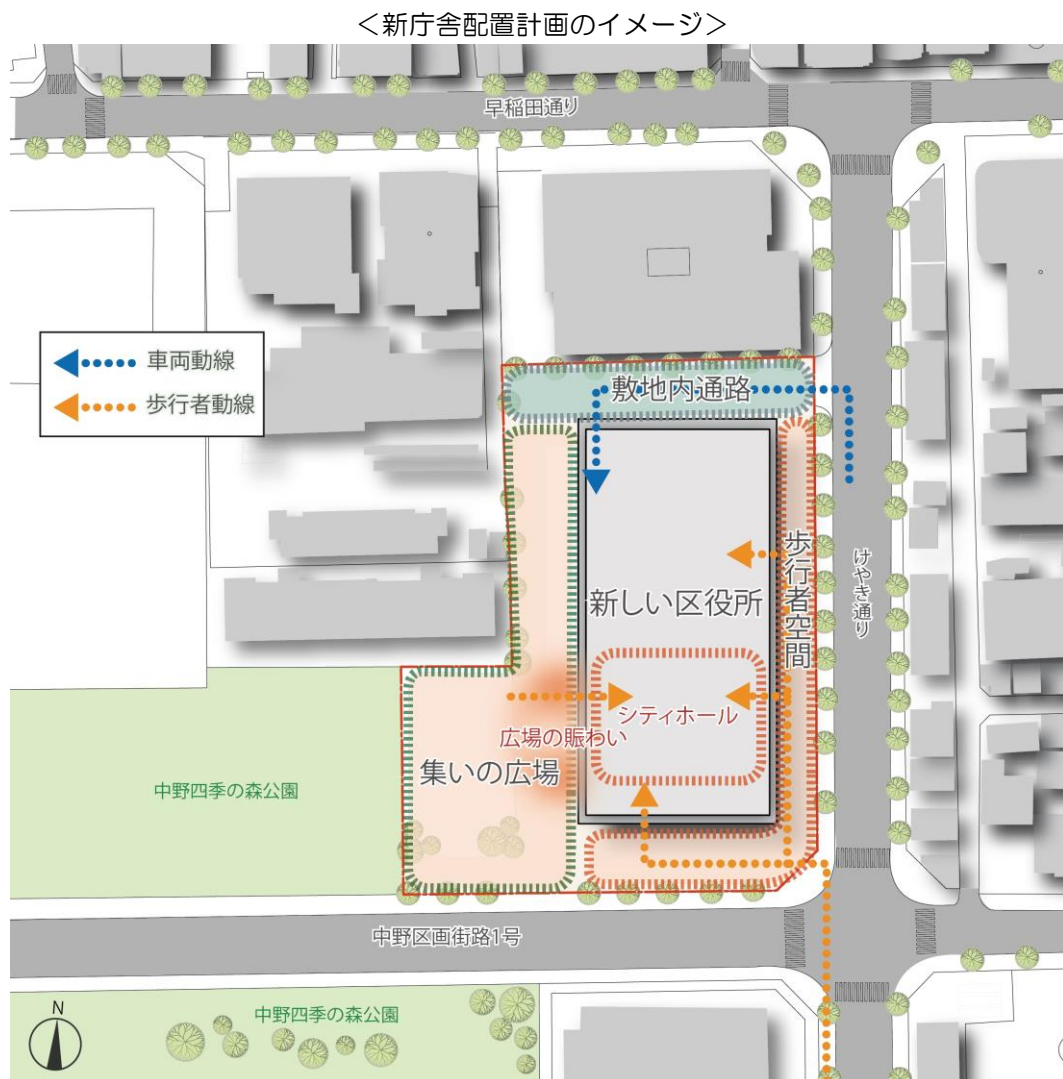
1 建物配置

(1) 配置計画

建物配置は、敷地に十分な空地を確保します。敷地西側には集いの広場を確保し、庁舎との機能連携をしていくことで、一体的な利用をはかります。また、敷地周辺には、道路の歩道と一体となった、ゆとりある歩行者空間を確保します。

(2) 動線計画

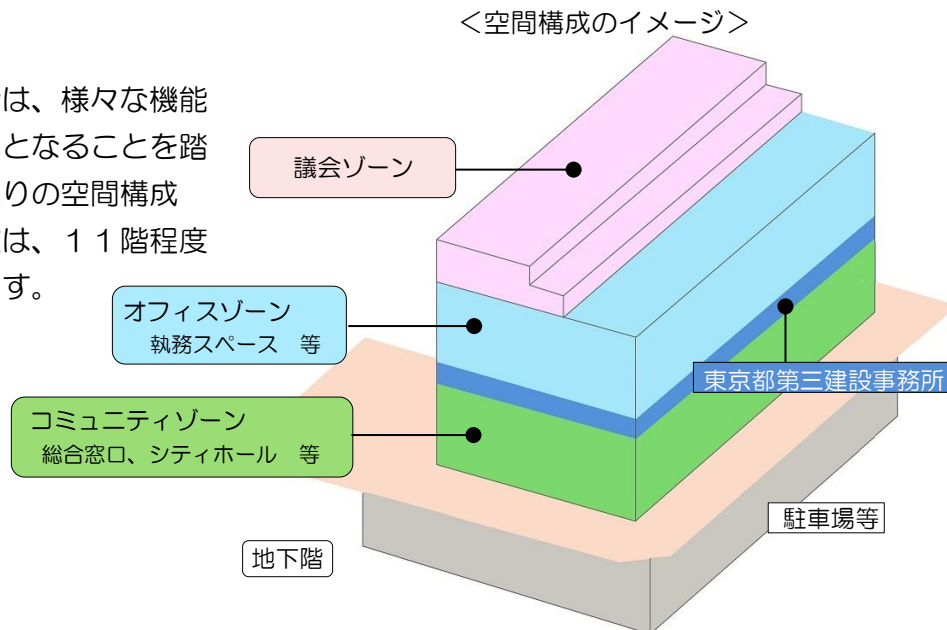
利用者の歩行者動線は中野駅北口からのアクセスを考慮し、視認性の良い場所にエントランスを設置します。また、敷地西側からの動線は、集いの広場から庁舎へと続く賑わいを創出するよう整備します。利用者の安全性第一の観点から駐車場は地下に集約します。



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

2 空間構成

新しい区役所は、様々な機能が複合した構成となることを踏まえ、右図の通りの空間構成とします。階数は、11階程度を想定しています。



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

(1) コミュニティゾーン

様々な手続きや相談ができる総合窓口を配置するとともに、区民が気軽に立ち寄り、区政情報の収集や区民同士の交流、活動をする機能を集約します。

また、ロビーは建物内外からの視認性を確保するため広がりのある空間にするとともに、エスカレーターの設置による快適な動線を整備します。

(2) オフィスゾーン

職員の執務スペースを集約し、効率的で創造性の高い執務空間を整備します。

(3) 議会ゾーン

上層階は建物を象徴する部分であると同時に、機能配置にあたり独立性を確保しやすい特性があります。また、自然採光や柱のない大空間が確保しやすいなど、設計の自由度が高いことから、天井高を必要とする議場を有する議会機能を配置することを基本とします。

(4) 地下階

地下2層を基本的な構成とします。地下には駐車場を集約させるとともに、中野区保健所の検査室や書庫・倉庫、基幹機械室や中央監視室などを配置し、地下空間の有効活用を図っていきます。

3 新しい区役所の規模

(1) 庁舎規模算定のための条件

① 想定職員数及び想定議員数

新しい区役所に従事する想定職員数は、併設を予定している中野区保健所の職員数を含め約 1,400 人とします。また、中野区議会議員数は条例に規定する定数 42 人とします。

② 庁舎規模算定の方法

新しい区役所の面積は、現区役所の現状を踏まえ、必要な面積を算定しました。中野区保健所、中野区消費生活センターのほかに、東京都第三建設事務所を合築する予定です。また、区内全域を活動範囲とする公共公益活動団体の事務室の併設も検討しています。

(2) 新しい区役所の機能別面積

	区分	面積	主な内容
①	事務室	10,500 m ²	事務室、消費生活センターなど
②	事務室以外諸室	12,750 m ²	議会関係諸室、会議室、倉庫、OA 室、機械室など
③	保健所機能	1,000 m ²	診察室、検査室など
④	防災機能	950 m ²	災害対策本部室、防災備蓄スペース、情報処理室・無線室など (平常時は、会議室として使用する面積も含まれます。)
⑤	区民交流機能	800 m ²	シティホール、フードコート等の飲食スペース、活動情報等発信スペースなど
⑥	玄関等	8,200 m ²	玄関、廊下、階段、通路部分など
⑦	車庫	6,000 m ²	駐車場など
⑧	公共公益活動団体スペース	850 m ²	中野区町会連合会事務室、中野区社会福祉協議会事務局など
⑨	休日診療所	150 m ²	
⑩	東京都第三建設事務所	3,000 m ²	
	庁舎全体	44,200 m ²	

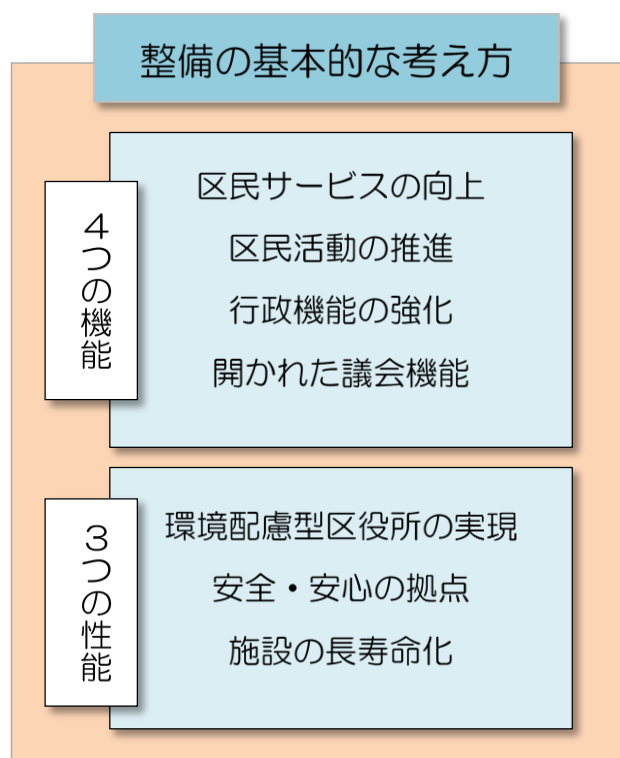
*上記面積は、今後の検討に応じ変動する場合があります。

- ① 事務室面積の算定
区の職員数から必要な面積を算定しています。
- ② 事務室以外諸室面積の算定
会議室及び倉庫等は、必要な面積を算定しています。議会関係諸室については既存面積と同程度としています。
- ③ 保健所機能の算定
現保健所の機能を維持するために必要な面積を算定しています。
- ④ 防災機能の算定
災害対策本部室や防災備蓄スペース、情報処理室・無線室等災害対策の拠点として必要な面積を算定しています。
- ⑤ 区民交流機能の算定
区民が集うホールやフードコート等の飲食スペース、活動情報等発信スペースなどを算定しています。
- ⑥ 玄関等の算定
施設の各機能をつなぐ廊下、階段などの交通動線となる面積を算定しています。
- ⑦ 車庫の算定
駐車場は、東京都駐車場条例における附置義務台数を確保することなどを基に、必要な面積を算定しています。
- ⑧～⑩の算定
各機能に必要な面積を算定しています。

4 新しい区役所整備の基本的な考え方

- 新しい区役所は、区内のあらゆる情報を収集・分析・活用し、新しい政策を作りだしていく区政の中心となります。また、区民が主体的にまちづくりに参加し、協働していくための拠点としての役割を果たしていきます。区民が、介護、子育てなどの支えあいや自主グループの活動等様々な自治の取り組みに積極的に参加できる拠点ともなるよう、区民が訪れやすく、区との連携や他の区民との交流が盛んになるような、コミュニティの中心となる区役所を実現します。
- 新しい区役所は、障害のある方、高齢の方、お子様を連れた方、外国の方など、来庁したすべての方が不自由なく手続きや相談ができる、利便性の高い区役所とします。
- 新しい区役所は、災害時には区の災害対策の拠点としての機能を担います。区民の安全、安心が守れるよう、災害対応能力、自立性、事業継続性の高い区役所を実現します。

新しい区役所整備基本計画ではこれらの視点を踏まえて、新しい区役所を整備していくうえで基本的な考え方を4つの機能と3つの性能として整理しました。



【機能実現①】 区民サービスの向上

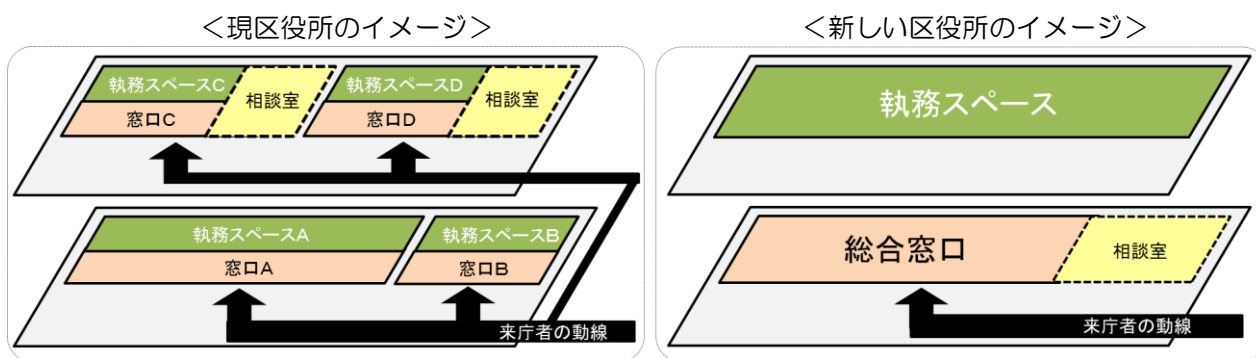
(1) おもてなしの心を持ってサービスを提供する区役所

新しい区役所は、これまで建物構造上の問題で実現できなかった様々なアイデアを実行することで、サービスをより一層向上させ、「おもてなしの心」あふれる区役所を実現します。

① 窓口サービス機能の向上

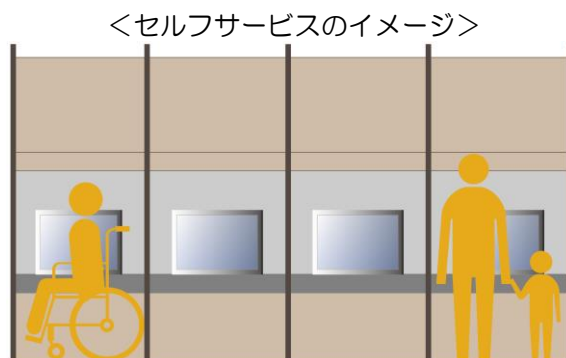
現区役所に分散されている多数の窓口は、執務スペースから分離して集約し、総合窓口を開設します。窓口を集約することにより、組織をまたいだ連携を強化し、来庁者に必要なサービスを一カ所で提供します。

総合窓口には、行政サービス全般に対応する職員を配置し、来庁者のニーズや個々の状況を把握したうえで、最適なサービスを総合的に提供するなど、所管の縦割りを解消したトータルサポートを行います。



また、手続きをセルフサービスで完結できるシステムを導入し、職員との対面によるきめ細やかな窓口サービスと、システムの利用によるセルフサービスを選択できる体制をつくります。

システムの操作は、必要に応じて職員が支援を行います。



② 誰もが利用しやすい環境の構築

高齢の方、障害のある方、お子さんを連れの方など、来庁したすべての皆さんが不自由なく利用できる、ユニバーサルデザインの考え方を導入した区役所を実現します。

総合窓口フロアには、車いすやベビーカーの利用者、補助犬を連れの方にも使いやすい窓口カウンターや、プライバシーに配慮した個別ブース、キッズコーナーや授乳室など、人に優しい、機能的な設備を設置します。

また、お待ちいただく時間も快適にお過ごしいただけるよう工夫します。

③ 誰もがわかりやすい案内・誘導の構築

来庁した方が目的の場所を探し歩くことがないように、多言語でわかりやすいサインを整備するとともに、音声ガイダンスやデジタルサイネージ※を活用するほか、外国語や手話通訳にも対応する職員を配置し、適切に案内・誘導を行います。

④ 保健所の併設

中野区保健所については、区民の利便性の向上や危機管理の強化を図るため、新しい区役所に併設します。診察や試験検査等に関する施設については、区役所との動線が交差しないようにすることで、保健所の機能が適切に確保できるようにします。

⑤ 中野区消費生活センターの配置

中野区消費生活センターについては、区民が気軽に訪れ相談ができるよう低層階のコミュニティゾーンに配置します。

(2) いつでもどこでも利用できる行政サービス

「24時間365日どこでも区役所」の実現に向け、新しい区役所の整備に合わせて、新しいサービスを計画していきます。

① 電子申請手続きの拡充

マイナポータルを活用したプッシュ型のサービスにより、一人ひとりの状況に応じて利用可能なサービスをインターネットを通じてお知らせするとともに、マイナンバーカードの普及をはじめとした電子申請・コンビニ交付の拡充や電子決済可能な手続きの拡充により、区役所を訪れることなく手続きを済ませられる体制を構築します。

② 夜間・休日窓口の拡大

電子申請では対応できない窓口での相談等が必要な方が、仕事や通学等で平日の昼間に区役所を訪ねることが困難な場合もあるため、現区役所で実施している夜間・休日窓口について、開庁時間の拡大及び取扱いサービスを拡充します。

③ アウトリーチによる対面サービスや個別支援の充実

寝たきりの高齢者や、重度障害により外出困難な方など、新しい区役所にお越しいただくことが困難な方には、すこやか福祉センターや地域包括支援センター等と連携を図りながら職員がご自宅まで伺い、必要なサービスを提供していきます。持参したタブレット端末を利用することで、将来的には総合窓口と同等のサービスを提供します。

※ デジタルサイネージ：ネットワークに接続したディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するシステム。

【機能実現②】区民活動の推進

(1) コミュニティの中心となる区役所

区民や国内外からの来街者が、自由に集い交流するコミュニティの中心としての区役所を実現します。

① シティホールの整備

新しい区役所の1階には、区民が主体的にまちづくりに参加し、協働していくための拠点としての機能をシティホールとして整備します。シティホールでは、コンサートや講演会、展示会など区民活動を推進する様々なイベントが開催できるスペースを確保し、映像・音響設備など必要な機能を整備します。

また、フードコート等の飲食スペースや売店などを設置するとともに、庁舎西側の集いの広場と一体的な活用を図ることで、四季の都市（まち）地区のにぎわいの拠点の一つとなるよう整備し、休日や閉庁時も利用していただけるようにします。

災害時は、災害情報や安否情報の発信場所、臨時の行政相談場所など、災害の状況に応じて柔軟に活用します。

<イベント開催の事例>



② グローバルな交流拠点の整備

新しい区役所には、区民や公共公益活動団体も利用できる会議室を配置し、通常の会議のほか、海外からの来庁者を迎えたり、インターネットを通じた多言語会議など多目的に活用できグローバルな交流の拠点となるよう整備します。また、タブレット端末を活用した通訳サービスの提供など区役所を訪れた外国の方が気軽に区民との交流や区政情報の入手ができるようにします。

国内外の友好・姉妹提携している自治体や里まち連携の自治体との交流を充実するため、PRコーナーの設置や、物産展などのイベントで活用できるようにシティホールを整備します。

(2) 区民自らが主役となる区役所

区民が主体的にまちづくりに参加し、協働していくための拠点としての区役所を実現します。

① 公共公益活動団体事務室等の設置

地域で活動する公共公益活動団体にとっては、すこやか福祉センターや区民活動センターが活動拠点としての役割を担いますが、町会連合会のように区内全域を活動範囲とする公共公益活動団体に対しては、団体が必要とする事務室の確保や団体が自由に使える倉庫や活動室の設置、会議室の貸し出しなど、区役所が主たる活動拠点となるよう整備します。

② 公共公益活動支援機能の拡充

介護や子育て等支えあい活動で大きな役割を果たしているNPO法人などの公共公益活動団体を支援するため、産学公金との連携などにより、法律相談や融資相談など団体の立ち上げや運営の支援を拡充します。また、公共公益活動団体の活動内容を広く区民に発信するためのPRコーナーの設置や、区民と各団体を結びつけるための支援機能を充実します。

(3) 情報発信の拠点としての区役所

多様な情報発信技術を活用して、区民にとって価値ある情報を日々発信し続ける区役所を実現します。区報、ホームページ、ソーシャルメディア等の情報発信手段等、今後も多様化・高度化する情報発信技術を積極的に採り入れ、区民がより多くの情報を活用できる体制を構築していきます。

① 活動情報等発信スペースの設置

新しい区役所の1階には、区民や地域の団体、大学生等が行っている活動について、自ら映像や音声による情報発信ができる場所を確保します。

② 区政情報コーナーの拡充

区政資料の電子化や、図書館との連携を進め、閲覧の利便性を向上させます。また、公共公益活動団体や友好・姉妹提携している自治体のPRコーナー、区内観光情報コーナー等と一体的に設置し、多様な情報を集約した総合情報コーナーとして整備していきます。

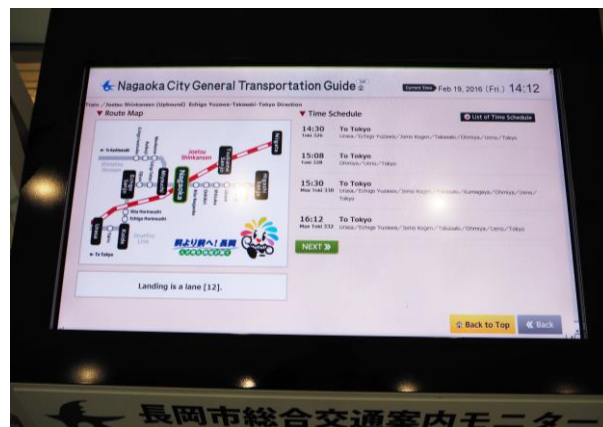
③ 観光案内コーナーの設置

観光案内コーナーを設置し、区内の様々な観光情報を発信します。近年増加している外国人観光客にも対応できるよう、資料や案内表示の多言語表記にも対応していきます。

④ デジタルサイネージの活用

区政情報や観光案内、公共公益活動団体のPR情報等が、タイムリーかつ様々な方法で発信できるよう、デジタルサイネージの活用を図っていきます。

<長岡市庁舎-情報コーナー（多言語対応）>



【機能実現③】行政機能の強化

(1) 知的生産性が高い区役所

職員の創造性を引出し、質が高く効率的で、セキュリティにも配慮した区民満足度の高い行政サービスを提供できる区役所を実現します。

① 効率的で創造性の高い執務空間の確保

新しい区役所の執務スペースは、携帯電話や無線LANの導入、ユニバーサルレイアウト^{※2}の採用などにより、コストをかけず効率的に組織変更や人員の増減に対応できるようにします。

フロアを有効活用することで生み出された空間には、用途に応じた様々なミーティングスペースを確保し、職員間のコミュニケーションを活性化させるとともに、自席では業務に集中でき、新たな発想を生み出せる環境を整備します。

このほか、情報をリアルタイムに共有できる大型ディスプレイの導入や、組織をまたいだ執務スペースの集約などにより、新しい区役所で業務を行う全ての職員が、長期的な目標や方針を共有し、自立的に業務を行っていくことのできる体制を構築します。

<ユニバーサルレイアウトの事例>



<ミーティングスペースの事例>



※2 ユニバーサルレイアウト：デスク配置を均一にしてスペース効率を高めるレイアウト方式。組織変更の際は人が動き、机の移動は行わない。

② 行政サービスを支える情報基盤の構築と情報通信機器の拡充

本庁舎内の情報システムや情報機器は、新しい区役所の効率的な業務執行や円滑なコミュニケーションを支え、区民サービス及び職員の業務生産性の向上に資するものとしてします。

また、現区役所で担当毎に個別に管理している情報資産を、様々な政策形成に活かせるしくみを構築します。

このほか、無線LANとタブレット型端末による紙資料を使わない会議の実現、紙文書や台帳の電子化などにより、庁内で使用する文書量を削減し、効率的な業務執行並びに執務スペースの有効活用を図ります。

③ セキュリティの確保

新しい区役所は、区民の活動拠点や総合窓口等の「コミュニティゾーン」と、職員の執務スペース等の「オフィスゾーン」、議会機能を中心に備えた「議会ゾーン」の3つに分離することにより、親しみやすい区役所としての機能を実現しながらも、各ゾーンの特性に応じたセキュリティを確保していきます。

また、情報システムのサーバーを、高度なセキュリティが確保された庁外のデータセンターに設置するなど、システム面のセキュリティ性も確保していきます。

(2) 災害対応能力の高い区役所

災害時の状況を即座に把握し迅速に対応できるよう、災害対策本部室や情報処理室・無線室、オペレーションルーム等を整備します。また、自然災害や大規模事故などに対する災害応急対策、災害復旧・復興の拠点として、災害対応能力、自立性・事業継続性の高い区役所を実現します。

【機能実現④】開かれた議会機能

(1) 充実した議会機能

議会が区民の負託に応え、議会活動の一層の充実が図れるよう、必要な性能やスペースを確保します。

① 議会の配置方針

議会は、二元代表制の観点から、行政機能のエリアと明確に区分けした構成とします。

また、区民に身近な議会となるよう、外部からわかりやすく、アクセスしやすい配置構成とします。

② 機能性の確保

円滑な議会運営のため、議場や委員会室での ICT 設備の導入等、機能性に配慮するものとします。また、委員会室は適正数を確保するほか、議員室は、移動可能な間仕切りを設置するなど、会派の議員数の増減に柔軟に対応できるようにします。また、情報保護や、不審者の侵入防止などの観点から、セキュリティの確保を図ります。

(2) 区民とつくる議会

区民に開かれた議会として、傍聴する区民の利便性や安全性などユニバーサルデザインに配慮するほか、議会関係諸室の区民開放や多目的利用の推進を検討します。

① 区民利用のしやすさへの配慮

議場や委員会室の傍聴スペースを十分に確保するほか、アクセスのしやすさに配慮するものとします。また、陳情や要望などで来庁される区民や各種団体のための応接スペースを確保します。

② 区民開放や多目的利用の推進

議場の講演等での利用のほか、委員会室等の区民利用について検討します。

(3) 議会主要諸室の整備方針

① 本会議場

議案審議や採決を行う場にふさわしい格式と機能性を備えた空間とします。

傍聴席には車椅子席を設けるなど、安全性とユニバーサルデザインに配慮するものとします。

また、大型スクリーンの設置や電子採決システムの採用、タブレット端末等の活用について検討し、議事運営の円滑化、資料のペーパーレス化等に配慮することとします。

② 委員会室

常任委員会を同時開催できるよう必要な部屋数を確保します。また、委員会室でのICT化も進め、モニターやタブレット端末等を利用した会議システムを導入します。

③ 議員室

人数が変更になる場合に備え、各室内の間仕切りを変更しやすいよう配慮することとします。

④ 正副議長室

議長・副議長の執務スペースのほか、来客対応や打合せを行うスペースを確保することとします。また、正副議長室は近接して配置します。

⑤ 議長応接室

区議会への表敬訪問等、議会への公式な来客に対応する際に使用します。正副議長室に近接して配置します。

⑥ 応接室

共用の応接室を設置します。区民だけでなく、視察の受入等にも対応するため、複数室を確保します。

⑦ 図書室

議会運営等の参考文献、行政関係の図書資料を中心に配架します。

⑧ PRコーナー

議会活動などを紹介するPRコーナーや、資料などの展示スペースを区民が利用しやすい場所に配置します。

【性能実現①】環境配慮型区役所の実現

(1) 環境に配慮した区役所

「環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）」として、太陽光、雨水や井水利用など自然エネルギーを積極的に利用し、ライフサイクルを通じての環境負荷の低減に配慮した区役所を整備します。さらに、環境配慮のモデルとなるよう、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）^{※3}による評価でSクラスの建物を目指します。

① 緑化推進

区役所敷地には、積極的に公開空地を設け緑化することとし、屋上緑化などと合わせてヒートアイランド対策やCO₂削減に配慮した施設を整備します。

② エネルギーの面的利用の検討

区役所・サンプラザ地区再整備事業などと連携し、地区・街区レベルでエネルギー利用の効率化を図るため、エネルギーの面的利用について検討していきます。高効率な設備の導入に加え、エネルギー利用に時間差がある複数の建物でのエネルギーの融通、蓄熱・蓄電システム等によるエネルギー利用の平準化等により、地区全体のエネルギー消費量の削減に努めます。

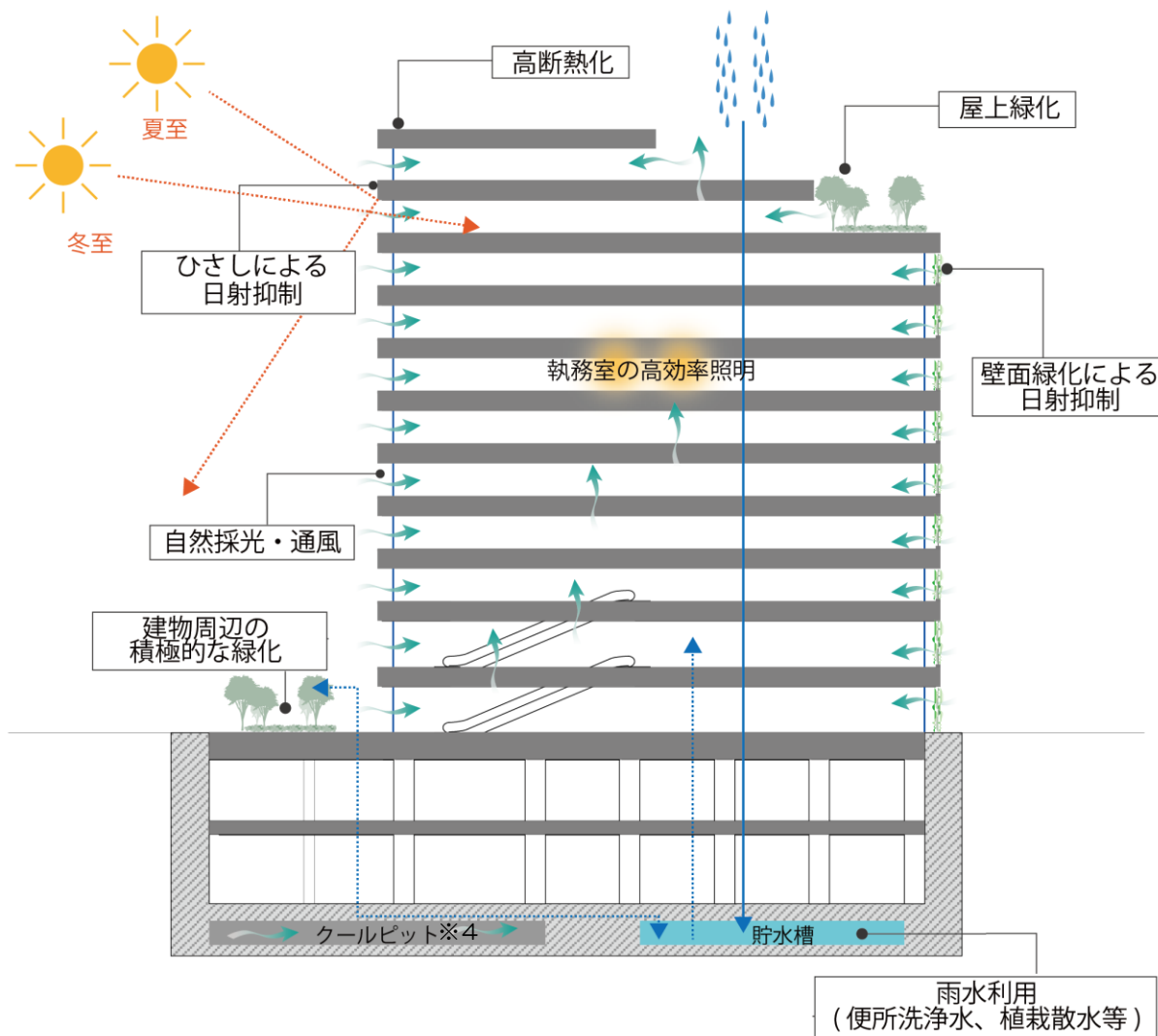
③ エネルギー負荷の低減

環境配慮技術の採用により、建物全体のエネルギー負荷を低減します。

ひさしなどによる日射遮蔽や断熱性能の向上を図り、建物の熱負荷を低減する他、建物の高断熱化、自然採光や自然通風等の取り組みにより、空調や照明にかかるエネルギー消費量を抑えます。さらに、高効率機器、LED照明、省エネ制御など、高効率な設備システムを積極的に導入します。採用に当たっては、イニシャルコストとランニングコストにおける費用対効果を十分に検証した上で判断します。

※3 CASBEE：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency。建築環境総合性能評価システム。2001年に国土交通省が主導し、(財)建築環境・省エネルギー機構によって開発された建築物の環境性能評価システム。建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用、また、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。

＜環境配慮型庁舎のイメージ＞



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

※4 クールピット:ピット内の冷涼な外気を利用し、空調負荷を低減させることで空調効率を向上させる仕組み。

【性能実現②】安全・安心の拠点

(1) 災害対応能力の高い区役所

現在の防災センターの機能を拡充するとともに、消防や警察などの防災関係機関等との連絡調整場所や備蓄倉庫などを配置することにより、自然災害や大規模事故などに対する災害応急対策、災害復旧・復興の拠点として、災害対応能力、自立性・事業継続性の高い区役所を実現します。

(2) 災害対策本部機能の充実

災害時の状況を即座に把握し迅速に対応できるよう、災害対策本部設置時に職員が対応にあたるスペースの確保と機能的な配置などにより、災害対策本部機能を高めます。災害対策本部室に加え、情報処理室・無線室、オペレーションルーム等を整備し、防災備蓄倉庫を併設することで災害時には最大の機能を発揮できる施設としていきます。

各諸室は、災害時にも連携して有効に機能するように配置します。

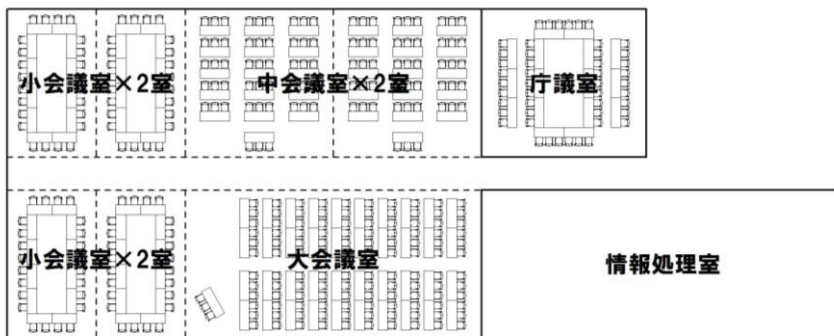
＜災害対策本部諸機能＞

諸室名称	用途（災害時）	面積	備考
災害対策本部室	災害対策会議を行うスペース	100㎡	・モニターや情報通信機器等を設置 ・庁議室や会議室との兼用を想定
情報処理室・無線室	各種情報システムを備え※5、災害情報を収集し、災害対策本部へ伝達、災害対策本部からの指令を関連諸機関に通信連絡するスペース	200㎡	・災害対策本部室と隣接して配置
オペレーションルーム	災対各部や関係諸機関が集まって指令を行うスペース	500㎡	・モニターや情報通信機器等を設置 ・会議室との兼用を想定
宿直室	当番職員の仮眠スペース	20㎡	
防災備蓄倉庫	区役所庁舎で災害対策に従事する職員用	130㎡	・職員等 1,400人 7日分を想定 ・備蓄内容 飲料水、食糧、エアマット、毛布、便袋

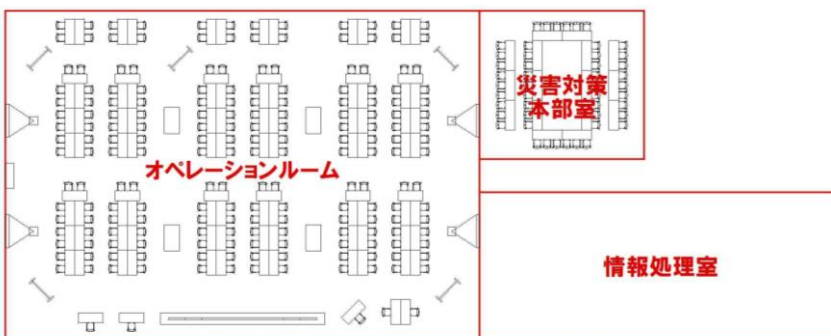
*面積は、今後の検討に応じ変動する場合があります。

※5 情報システム：区防災行政無線システム、都防災行政無線システム、河川情報システム、気象情報システム、緊急情報ネットワークシステム、全国瞬時警報システム(J-ALERT)、安否情報システム、高所カメラシステム、計測震度計等災害時の対応に必要なシステム。

<平常時>



<災害時>



* 諸室の配置はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

(3) 災害時における迅速な機能転換

平常時には、区民が集い交流するスペースを、災害時の情報発信や復興時の各種相談窓口として活用するなど、迅速な機能転換とスペースの有効利用に配慮します。

また、中野駅周辺に立地する企業や大学に加え、新たに平和の森公園に整備する体育館との連携や役割分担を十分に検討し、災害に備えるための機能を整備することで地域防災力を向上させる区役所とします。

(4) 区役所の安全性、事業継続性の確保

① 災害時の安全性確保

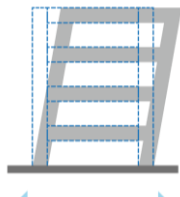
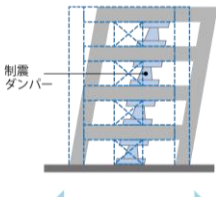
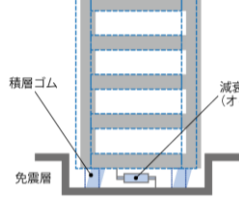
新しい区役所は、「災害応急活動に必要な施設庁舎」として十分に機能を発揮できるよう、平成25年3月に国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による最も高い耐震性能（別表「＜耐震安全性の分類と目標＞」のⅠ類・A類・甲類）を備えることとします。構造形式は、建物内の揺れを少なくし什器の転倒や設備の機能障害を避けることに有効な免震構造の採用を検討します。また、豪雨などの風水害による浸水を防ぐため、出入口へ止水板を設置します。

＜耐震安全性の分類と目標＞

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、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ている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

* 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省平成25年3月28日改定）より抜粋。

＜耐震構造、制振構造、免震構造の特徴＞

構造形式	耐震構造	制振構造	免震構造
模式図 および 特徴	 <p>建物の骨組みを強化し、地震の揺れに対して耐える構造</p>	 <p>制振部材により地震エネルギーを吸収して揺れを低減し、構造体の損傷を防止する構造</p>	 <p>建物と基礎の間に免震装置・減衰装置を配置し、地震の揺れを直接建物に伝えない構造</p>

* 一般社団法人 日本建築構造技術者協会パンフレット「安心できる建物をつくるために」より転載。

② ライフラインの途絶対策

ライフラインの途絶対策として、災害に強い中圧ガスの利用や電力会社からの商用電源の2回線受電、非常用発電機及び再生可能エネルギー発電、蓄電池等の供給電源の多重化を検討し、発災時から復旧・復興までの段階的な状況に合わせた業務継続に必要な電力の供給を確保します。非常用発電機や再生可能エネルギー発電の選定については、環境やコスト、設置スペース等を考慮して決定します。

情報の収集・発信に必要な通信システムについては、有線（光ケーブル）の活用に加え、防災無線等を併用したシステムとします。

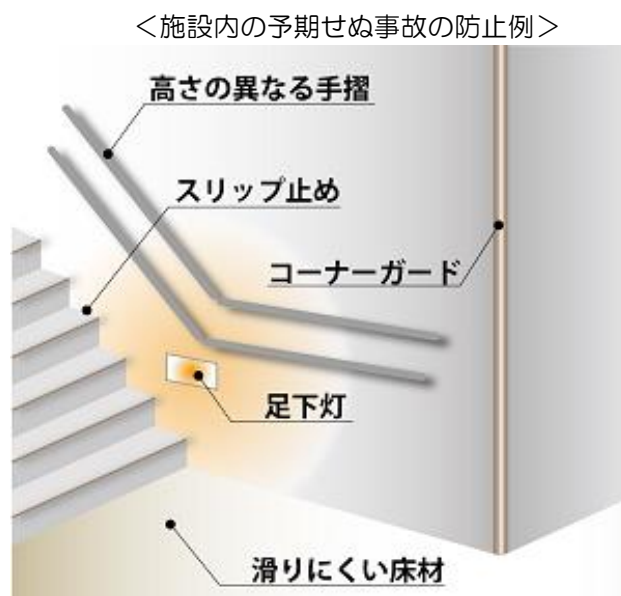
また、電力供給や熱供給について、今後再整備を予定している区役所・サンプラザ地区との連携を検討し、災害時における地域の事業継続基盤の強化を図ります。

(5) 安全・安心に配慮した区役所

施設内における安全管理を徹底し、事件・事故の未然防止に配慮します。

階段での転倒や吹き抜けでの転落、廊下での衝突など、不測の事故が生じないように、必要な安全対策を講じます。

敷地内はできる限り死角のない空間計画とするとともに、必要に応じて柱などにはコーナーガードなどを設置し、予期せぬ事故を未然に防ぐ配慮を徹底します。また、適切に照明を配置するなど、安心感の持てる区役所とします。



【性能実現③】施設の長寿命化

(1) 将来の変化に柔軟に対応できる区役所

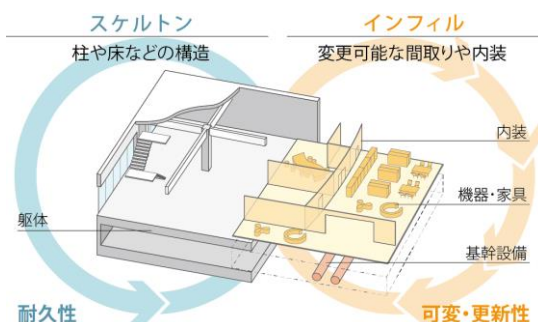
行政需要の変化に柔軟に対応できるよう、施設の維持管理をやすく、将来のリニューアルが容易で、ランニングコストが軽減された区役所を実現します。

① 更新性能の向上

スケルトン・インフィルなどの考え方を導入することにより更新しやすい構造とし、行政需要の変化に柔軟に対応できる建物とします。

また、機械室等に設備機器の更新用スペースを確保する等の対応により、将来必要となる改修が効率良く実施できるよう配慮します。

＜スケルトン・インフィルのイメージ＞



② 維持管理しやすい庁舎

清掃を容易とする施設計画や仕上げ材を用いることで、日常の維持管理を見据えた施設とします。また、メンテナンスにおける作業スペースを確保するほか、通常業務に支障が出ないメンテナンスルートを確保するなど、維持管理経費の低減を図ることのできるものとします。

＜メンテナンスを容易にする手法例＞

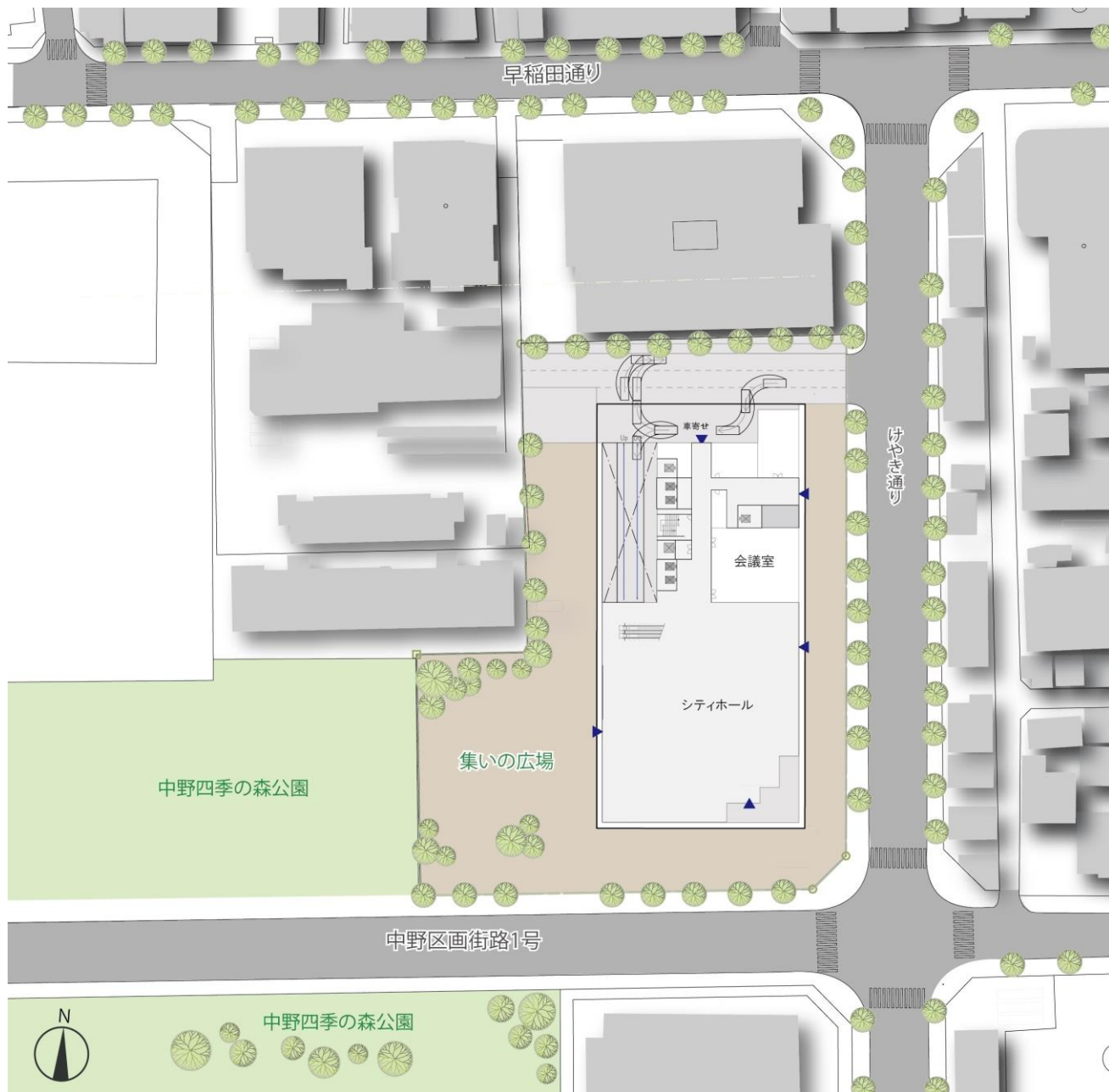
配慮する事項	具体的な手法
メンテナンス頻度の低減	<ul style="list-style-type: none"> ・高耐久品の採用 ・金属部分の防錆処理 ・LED照明などの長寿命・高効率製品の採用 ・コーナーガードやウォールガードの採用
メンテナンスのしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの設置 ・開口部の高さ、開き方への配慮 ・BEMS※6（ビルエネルギー管理システム）の採用 ・共用部からのメンテナンス部へのアクセス確保 ・既製品、汎用性の高い内装材・設備機器の採用

※6 BEMS：Building Energy Management System。ビルの機器・設備等の運転管理によってエネルギー消費量の削減を図るためのシステム。

5 計画のイメージ

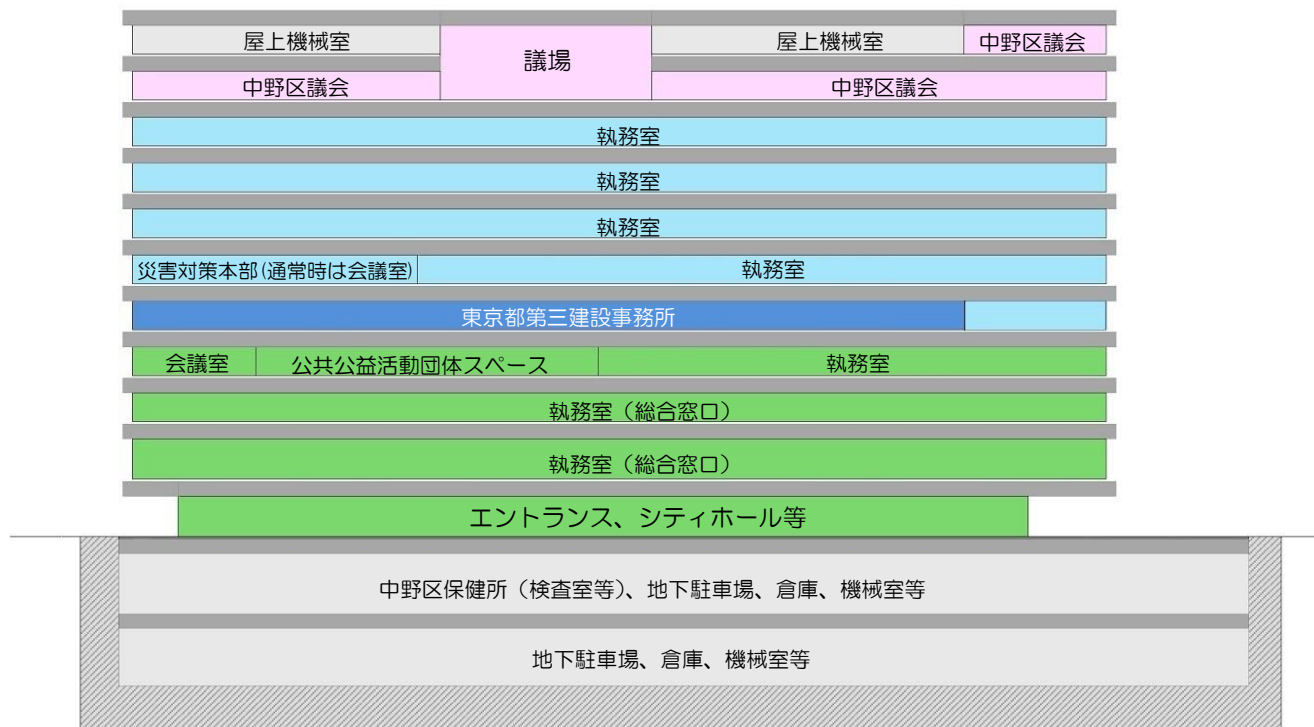
新しい区役所の施設配置・空間構成のイメージは以下のとおりです。地上 11 階/地下 2 階程度の規模を想定していますが、今後、基本設計を行う中で具体案を検討していきます。

<配置図兼 1 階平面図のイメージ>



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

<断面図のイメージ>



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

<建物のイメージ>



*この図はイメージであり、確定した計画内容ではありません。

IV 新しい区役所整備の進め方

1 整備手法

(1) 比較検討に際しての基本的な考え方

事業手法としては、従来の【直営方式】のほか、【民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図る方式】が想定されます。この民間活用の方式には様々な種類がありますが、代表的な手法である【PFI (Private Finance Initiative) 方式】について検討を行いました。

(2) 事業手法の比較検討

直営方式と PFI 方式の概要及び特徴を以下のように整理します。

＜直営方式と PFI 方式の比較＞

	直営方式	PFI 方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 施設の建設は区が担い、施設の管理運営も区が実施する方式 資金調達は区が実施 	<ul style="list-style-type: none"> PFI 法に基づき、設計、建設、維持管理を長期契約等により一括発注する方式 原則として性能発注^{※7}とする 資金調達は民間事業者が実施
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理、運営の内容に、区の意向を反映しやすい 従来の手続きであるため、比較的早期に事業を進めることができる 受注に要する事業者の負担が少ない 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の設計、建設、維持管理、運営を通して、民間ノウハウ活用を期待できる 事業の長期化及び包括化により、直営方式よりも一定程度のコスト縮減を期待できる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウを活用する余地は少ない 分割発注のため、その都度選定手続きが必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> 発注のための手続き（コンサルタント選定、導入可能性調査、要求水準書作成等）に相当の期間及びコストを要する 発注後に区の意向を反映することが難しい

※7 性能発注：発注者が性能を示し、受注者がそれを達成するための技術提案および施工を行う方式。

(3) PFI 事業の事例調査

過去 10 年における、庁舎整備を含む PFI 事業の事例を調査しました。

施設が「庁舎」単独での整備事例は国の事例です。自治体の事例は基本的に他用途との複合施設となっており、本庁舎の事例は紫波町の 1 件です。

＜庁舎整備を含む PFI 事業＞

事業名	施設	事業主体	実施方針 公表日
大宮区役所新庁舎整備事業	庁舎・図書館・交流機能	さいたま市	H27.8.31
紫波町新庁舎整備事業	本庁舎・保健センター	紫波町	H23.12.1
東雲合同庁舎（仮称）整備等事業	庁舎・警察庁・関東農政局・ 関東地方整備局	国	H21.4.30
中央合同庁舎第 8 号館整備等事業	庁舎	国	H21.4.13
気象庁虎ノ門庁舎（仮称） ・港区立教育センター整備等事業	庁舎	国	H21.4.3
京都市左京区総合庁舎整備等事業	庁舎・保健所	京都市	H20.3.27
大津地方合同庁舎（仮称）整備等事業	庁舎	国	H20.3.17
立川地方合同庁舎（仮称）整備等事業	庁舎	国	H20.3.13
盛岡第 2 合同庁舎（仮称）整備等事業	庁舎	国	H20.3.13
甲府地方合同庁舎（仮称） ・公務員宿舎甲府住宅（仮称）整備等事業	庁舎	国	H20.2.28
熊本合同庁舎 B 棟整備等事業	庁舎	国	H20.2.15
横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業	庁舎・消防署・公会堂・公園	横浜市	H18.12.8
京都市伏見区総合庁舎整備等事業	庁舎・保健所・ 青少年活動センター	京都市	H17.12.15

また、昨今の庁舎整備において PFI を導入しなかった事例についても調査しました。

＜PFI 方式を採用しなかった庁舎整備計画の例＞

自治体	PFI 方式に対する評価
川崎市	<ul style="list-style-type: none"> 本事業は市民サービス等を行う施設ではなく、維持管理・運営について民間の創意工夫の余地が少ないことから、「PFI 方式」本来のメリットを発揮しにくい。 「分離発注方式」よりも早い段階で着工時期を判断することになるため、建築市場の動向等が不確定な中で判断しなければならない。 <p style="text-align: right;">【川崎市本庁舎等建替基本計画/H28 より引用】</p>
府中市	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎整備における PFI 導入に係る他市の検討状況を見ても VFM^{※8} が低く効果が期待できない。 新庁舎では収益の見込める商業施設を併設する計画がないことから、民間のノウハウを活用する範囲が限定される。 財源を基金と起債で賄う計画としており、民間資金の活用が大きなメリットにならない。 PFI に関する手続などにより約 12～15 か月の事業スケジュールの遅延が見込まれる。 参加意欲のある業者が少ないため、競争性が働かない懸念がある。 建設工事や維持管理をあらかじめ考慮した設計提案を採用するため、発注後の設計変更や仕様変更の対応が困難であり、発注者の意向が反映されにくい。 <p style="text-align: right;">【府中市庁舎建設基本計画/H27 より引用】</p>
小金井市	<ul style="list-style-type: none"> VFM 試算の結果、分離発注方式でも設計 VE^{※9} などの導入により一定の費用削減が期待できることから、必ずしも PFI 方式の優位性が判断できない。 後年度の年間財政負担額からみると、従来方式に優位性が見られる。 新庁舎単独の維持管理・運営業務では、民間の創意工夫を発揮できる業務の範囲が狭いため、民間事業者の積極的な参入などを得られる可能性が低い。 PFI 方式は事業発注後の市民参加は難しいと考えられる。 <p style="text-align: right;">【小金井市新庁舎建設基本計画/H25 より引用】</p>
市川市	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎整備（現庁舎の建て替え）については、大きな VFM 効果が期待できない。 実質的な財政負担の増大、かつ、大きな財政負担を先送りすることになる。 早急な整備が期待されるなか、手続きなどによる事業計画の遅延が見込まれる。 発注後における設計・仕様変更等の意向反映が難しいなど、柔軟な対応が困難になる。 <p style="text-align: right;">【市川市庁舎整備基本構想/H25 より引用】</p>
秋田市	<ul style="list-style-type: none"> 提案時に設計者、施工者および維持管理業者が異業種共同企業体を形成する必要がある。 設計・施工・維持管理・資金調達、すべての要素を提案書に盛り込む必要があることから難度が高く、受注に要する業者の負担が非常に大きい。 PFI 法に基づき事業者の選定を行うことから、選定期間が長期化する。 発注後の意向反映が難しい。 <p style="text-align: right;">【秋田市新庁舎建設基本構想/H23 より引用】</p>
甲府市	<ul style="list-style-type: none"> PFI 方式では建設工事及び維持管理をあらかじめ考慮した設計提案がされることから、民意を反映した柔軟な設計が難しくなる。 市庁舎は、行政が安全かつ確実に維持管理運営を行うことが重要である。 庁舎内に商業施設などを設置しないことから、民間ノウハウの活用範囲は狭くなり PFI 方式によるメリットは少ない。 長期に渡っての収益事業の運営業務等について民間の参入意欲は低い。 市庁舎の建設にあたっては、地元経済の活性化や地元企業の保護・育成の観点から、より地元企業が参画しやすい設計施工分離発注方式に優位性が高い。 LCC^{※10} の縮減は期待されるが、設計施工分離発注方式でも設計・施工段階での VE や総合評価方式、さらには維持管理についても長期継続契約の活用によって縮減は期待できる。 <p style="text-align: right;">【甲府市新庁舎建設基本計画/H21 より引用】</p>

※8 VFM：Value for Money。「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方。

※9 VE：Value Engineering。製品やサービスの価値を、機能・品質とコストの両面で総合的に優れたものになるよう追求する手法。設計VEは、設計者による設計業務の成果（原案）について、設計者以外による改善検討を行うことで、より価値の高い代替案を見出す取り組みである。

※10 LCC：Life Cycle Cost。建物の企画、設計から工事、運用を経て、解体処分するまでの全期間に要する費用。

- P F I 方式を採用しなかった理由として、主に以下のようなことが挙げられます。
- 収益の見込める商業施設を併設しない庁舎は、民間ノウハウの活用範囲が限定される
 - 発注後の設計変更や仕様変更の対応が困難
 - P F I に関する手続などにより約12～15か月の事業スケジュールの遅延が見込まれる
 - 庁舎は、行政が安全かつ確実に維持管理運営を行うことが重要である

(4) 事業手法の選択

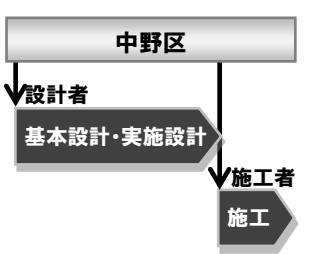
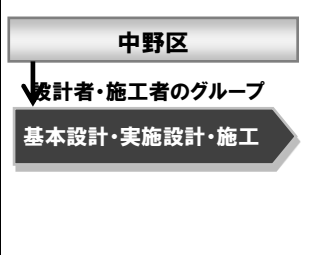
前述の事業手法の比較検討の内容を踏まえ、直営方式はP F I 方式と比べ、区の意向を設計内容に反映しやすいこと、また区役所の運営に民間のノウハウを活用できる余地が少ないことから、事業手法は【直営方式】とします。

2 発注方式

(1) 比較検討に際しての基本的な考え方

発注方式は、設計及び施工を個別に発注する【設計・施工分離発注方式】と、設計及び施工を一括発注する方式があり、後者については、基本設計は別途行い施工のために必要な実施設計を施工と一括して発注する【基本設計分離先行型】と、基本設計から発注する【基本設計・実施設計一括発注型】があります。

＜発注方式の概要及び特徴＞

方式	設計・施工分離発注方式	設計・施工一括発注方式	
		基本設計分離先行型	基本設計・実施設計一括発注型
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計及び施工を個別に発注する手法 仕様発注となる 	<ul style="list-style-type: none"> 設計及び施工を一括発注する手法 性能発注を前提とする 	<ul style="list-style-type: none"> 設計及び施工を一括発注する手法 性能発注を前提とする 
発注者の意向反映	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階を通じて発注者の意向を確認し、仕様に反映できる 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計までは完了させてからの発注となるため、発注者の意向を反映させた仕様とすることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計開始前までに明確にできた条件での契約となり、発注者の意向反映に限界がある
工事費の透明性及びコスト削減	<ul style="list-style-type: none"> 設計条件を明確にして工事を発注するため、工事費の精度及び透明性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計までは完了させてからの発注となるため工事費の透明性が確保でき、民間ノウハウの活用によるコスト削減も期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計におけるコストコントロールは施工者が行うこととなり、民間ノウハウの活用によるコスト削減は期待できるが、工事費の透明性確保が難しい
工期	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計が完了してからの発注となるため、工期削減の余地が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウの活用による工期短縮が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウの活用による工期短縮が期待できる。

(2) 発注方式の選択

前述の発注方式の比較検討の内容を踏まえ、区の意向を仕様で反映でき、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【基本設計分離先行型】の設計・施工一括発注方式とします。

3 整備費

(1) 施設整備費

＜新しい区役所（東京都第三建設事務所を除く）の設計費及び建設工事費の概算＞

項目	金額	備考
設計費 (工事監理費含む)	約 6 億円	建設工事費の 3%
建設工事費	約 195 億円	想定延床面積 41,200 m ² 建設坪単価 156 万円で計算
消費税	約 20 億円	設計費は 8%、建設工事費は 10% で計算
合計	約 221 億円	

*最近の他自治体における建設坪単価の例を参考にしました。「新しい区役所整備基本構想(素案)」での想定より、地下の延床面積の割合が大きくなっているため、当該構想(素案)より建設坪単価が高くなっています。

(2) 財源

財源については、現区役所敷地及び現保健所敷地を、最大限有効活用することによって、生み出します。

整備費の支出については、財源の収入時期に応じて、一時的に地方債や基金を活用して対応します。

4 整備スケジュール

今後の整備スケジュールは、以下のとおり予定しています。

H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度	H33 年度	H34 年度	H35 年度	
基本計画		基本設計	実施設計				建設工事	竣工

28中経経第2494号

新しい区役所整備基本計画

平成28年（2016年）12月発行

〒164-8501 中野区中野4-8-1

中野区経営室経営分野 新区役所整備担当

電話03（3228）5519

ファクシミリ03（3228）5697

メールアドレス shinkuyakusho@city.tokyo-nakano.lg.jp