

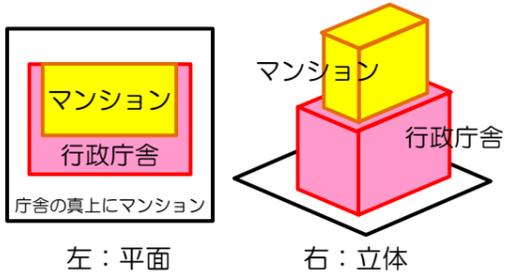
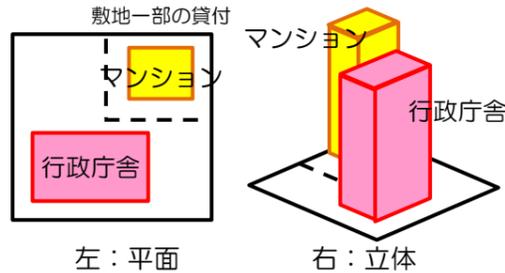
新庁舎の事業手法について

1. 事業手法の考え方

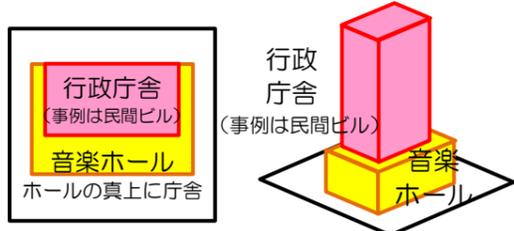
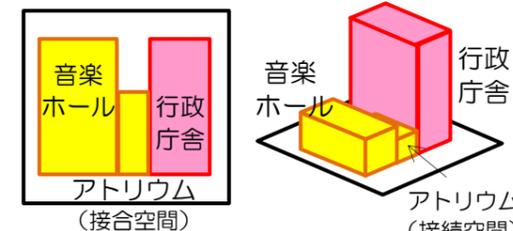
- (1) 庁舎単独で整備する
- (2) 分譲マンション等の民間施設と複合化する
- (3) 音楽ホール等の大規模な他用途公共施設と複合化する

財政局にて、事例研究と現本庁舎敷地におけるケーススタディを実施

2. 分譲マンションとの複合化 ケーススタディ結果

	縦型複合化	横型複合化
手法	1つの建物の高層部分をマンション、低層部分を庁舎とした鉛直方向の複合化	庁舎とマンションを同一敷地に並列配置した水平方向の複合化
事例	豊島区役所（東京都） （再開発建物の一部を区が区分所有、敷地はマンション各世帯と共有）	[工事中] 渋谷区役所（東京都） （区役所敷地の一部を分割して民間事業者へ貸付、民間事業者は定期借地権分譲マンションを建設し販売）
概念図		
計画・施工	本庁舎の使用継続	本庁舎を使いながらの整備は困難 全面仮移転となり、災害対応機能と利便性の低下を招く
	建築制限	総合設計制度の活用による容積割増が必要となる可能性が高い
	施工性	工事ヤードが狭く、スケジュールの長期化や事業費の高額化の可能性が高い
	スケジュール	計画や設計、工事の長期化により、庁舎単独整備よりも新庁舎の供用が遅くなる 工事の長期化により、仮移転期間も長期化する （本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない）
	事業費	地代やマンション販売価格が東京都心部に比べて安価であり、庁舎単独整備に比べて増加する共用部分面積に係る事業費や、全面仮移転に伴う本市歳出が、敷地持分の一部の売却による本市歳入を超過する可能性が高い
運用・将来	敷地内の空地減少	災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される 将来の建替スペースの敷地内確保が困難
	維持管理	区分所有により権利形態が複雑化し、大規模修繕や建替等の意思決定が円滑に進まないリスクがある

3. 音楽ホールとの複合化 ケーススタディ結果

	縦型複合化	横型複合化
手法	1つの建物の高層部分を庁舎、低層部分をホールとした鉛直方向の複合化	庁舎とホールを同一敷地に並列配置し結合させた水平方向の複合化
事例	歌舞伎座タワー（東京都） フェスティバルタワー（大阪市） （いずれも民間事例であり、行政庁舎と組み合わせた事例は見当たらない）	文京区役所（東京都） 墨田区役所（東京都）
概念図		
計画・施工	本庁舎の使用継続	本庁舎を使いながらの整備は困難 全面仮移転となり、災害対応能力と利便性の低下を招く
	建築制限	ホールの規模によっては、容積率や高さ制限を超過する可能性がある 駐車場用地を別途取得するか、地下駐車場の大深度化（地下5～6階程度）を図る必要がある
	施工性	土木工事（鉄橋構築）技術を応用した、日本でも数例の特殊工法で、設計・工事の長期化と費用の高額化は避けられない
	スケジュール	計画や設計、工事の長期化により、庁舎単独整備よりも新庁舎の供用が遅くなる 工事の長期化により、仮移転期間も長期化する （本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない）
	事業費	特殊工法の採用や駐車場用地取得等の影響で、ホールを単独整備する場合よりも複合化費用が高額化する可能性がある
運用・将来	敷地内の空地減少	災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される 将来の建替スペースの敷地内確保が困難
	維持管理	開館時間の差異により修繕作業が深夜時間帯等に限定され、保全費の増加や故障等への対応の遅れが懸念される