

各検討パターン比較表

各検討パターン比較表	(1)-a 全面的に建替える場合		(1)-b 全面的に建替え、東西庁舎を渡り廊下で接続した場合		(1)-c 全面的に建替える場合(東敷地に庁舎機能を集約する場合)		(2) 第1庁舎のみ保存改修する場合		(3)-a 区民会館(ホール部分)のみ保存改修する場合	
配置イメージ										
前提条件	庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡		庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡		庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡ 一団地認定を取得		庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡		庁舎面積:45,000㎡ 区民会館面積:3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積:15,000㎡	
最大整備可能面積(今後の計画への柔軟な対応等) 区民会館3,100㎡除く面積	最大約58,700㎡ 一団地認定を取得すれば、約61,800㎡まで可能		最大約60,600㎡ 一団地認定を取得すれば、約62,000㎡(容積限度)まで可能		最大約62,000㎡(容積限度) 一団地認定を取得 区道廃止の場合、さらに約4,100㎡増の可能性あり		最大約58,100㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げ、区民会館西側を7階にすれば、約61,200㎡まで可能		最大約56,200㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約57,900㎡まで可能	
仮設庁舎及び仮設駐車場の場所の確保	不要		不要		不要		不要		不要	
工程/工事期間	3期(約6年)		3期(約6年)		2期(約5年)		3期(約6年)		3期(約6年)	
区民会館休館期間	約6年		約6年		約4年半		約6年		約2年	
総事業費	335.9億円		335.9億円		333.6億円		352.5億円		333.2億円	
中庭を囲む開放的な配置(景観)の継承	現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える		敷地北側で東西の庁舎を接続するため、現在の三角形の広がりが見失われる		現在の景観は失われる		現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える		現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	
区道廃止による事業スケジュールへの影響	なし		なし		なし		なし		なし	
区民へのサービス環境	・概ね集約・整備が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能		・東西敷地の庁舎を接続通路(渡り廊下)で接続し、一体的な集約・整備が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能		・東敷地に庁舎機能を集約が可能 ・一体的な庁舎施設として整備され、バリアフリー/UD化が図れる ・機能的な配置が可能		・概ね集約・整備が可能 ・第1庁舎との接続に課題がある ・概ね機能的な配置が可能		・概ね集約・整備が可能 ・区民会館のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・機能的な配置が可能	
災害対策(耐震性の確保)	・新築によりすべて免震構造とする		・新築によりすべて免震構造とする		・新築によりすべて免震構造とする		・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする		・新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	
環境への影響	解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない		解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少ない		解体工事による、廃棄物やCO2等の発生が多いが、地下工事によるCO2発生等の影響が少なく、西敷地に広い空間を確保できる		全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事によるCO2発生等の影響がある		全面改築と比較すると、解体工事は少ない。また、地下工事によるCO2の発生等の影響も少ない。	
既存建物の保存の有無	保存しない		保存しない		保存しない		第1庁舎を保存する 第1庁舎は既存不適格解消のため、曳家が必要になる		区民会館(ホール部分)を保存する 区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	
総合評価	本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。		本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。		本庁舎等が抱える課題を解決でき、東敷地において一体的な整備が可能。また、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きいとともに、現在の景観は失われる。		第1庁舎との接続に課題はあるが、概ね本庁舎等が抱える課題を解決できる。ただし、既存庁舎の免震化にはコストがかかる。また、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。		概ね本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられるとともに、区民会館休館期間も短く抑えることが可能。	

各検討パターン比較表

	(3)-b 区民会館(ホール部分及び低層棟南側)のみ保存改修する場合	(3)-c 区民会館(ホール部分及び低層棟)のみ保存改修し、東西庁舎を一体的に接続した場合	(4)-a 第1庁舎及び区民会館(ホール部分)を保存改修する場合	(4)-b 第1庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存改修する場合	(5) 第1庁舎及び第2庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存改修する場合
配置イメージ					
前提条件	庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡	庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡ 区道廃止	庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡	庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡ 区道廃止	庁舎面積: 43,583㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車場・駐輪場面積: 15,000㎡ 区道廃止しても45,000㎡確保できず
最大整備可能面積(今後の計画への柔軟な対応等) 区民会館3,100㎡除く面積	最大約51,000㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約52,700㎡まで可能	最大約48,300㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げた場合	最大約54,400㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げれば、約56,100㎡まで可能	最大約46,700㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げた場合	最大約44,500㎡ 区道廃止して西側建物を前面に広げた場合
仮設庁舎及び仮設駐車場の場所の確保	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	不要	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約6年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある	約1,000㎡の仮設庁舎が中庭に必要 また、約4年、敷地外に仮設駐車場を確保する必要がある
工程/工事期間	3期(約6年)	4期(約7年半)	3期(約6年)	4期(約7年半)	3期(約5年半)
区民会館休館期間	約1年半	約1年半	約2年	約1年半	約1年半
総事業費	345.1億円	357.0億円	354.0億円	369.4億円	361.0億円
中庭を囲む開放的な配置(景観)の継承	現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	敷地北側で東西の庁舎を接続するため、現在の三角形の広がりが見られる	現在の低層棟跡地に高層棟が建つため、中庭を望む景観に影響を与える	現状どおりの空間を継承することができる	現状どおりの空間を継承することができる
区道廃止による事業スケジュールへの影響	なし	東西を一体的に建物でつなぐためには、区道廃止が必要であり、事業スケジュールが数年延長される可能性がある	なし	面積を確保するために、区道を廃止して地下を一体的に整備する必要があり、事業スケジュールが数年延長される可能性がある	面積を確保するために、区道を廃止して地下を一体的に整備する必要があり、事業スケジュールが数年延長される可能性がある
区民へのサービス環境	概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	・東西敷地の庁舎を接続し、一体的な集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	・概ね集約・整備が可能 ・第1庁舎との接続に課題がある ・概ね機能的な配置が可能	・概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される	・概ね集約・整備が可能 ・既存建物のバリアフリー化については詳細な検討が必要 ・地下の空間が多く、機能的な配置が比較的制限される
災害対策(耐震性の確保)	・新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする	・新築部分及び既存庁舎はすべて免震構造とする ・区民会館は耐震構造とする
環境への影響	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、一部地下3層までの地下工事によるCO2発生等の影響がある	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、一部地下3層までの地下工事によるCO2発生等の影響がある	全面改築と比較すると、解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事によるCO2発生等の影響がある	解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事及び地下3層までの大規模な地下工事によるCO2発生等の影響がある	解体工事は少ないが、既存庁舎の免震工事及び地下3層までの大規模な地下工事によるCO2発生等の影響がある
既存建物の保存の有無	区民会館(ホール部分及び低層棟南側)を保存する 区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存する 区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	第1庁舎及び区民会館(ホール部分)を保存する 第1庁舎は既存不適格解消のため、曳家が必要になる 区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる	第1庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存する 第1庁舎及び区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる(第1庁舎は区民会館低層棟保存により、曳家ができない)	第1庁舎及び第2庁舎及び区民会館(ホール部分及び低層棟)を保存する 第1庁舎及び区民会館は既存不適格解消のため、減築が必要になる(第1庁舎は区民会館低層棟保存により、曳家ができない)
総合評価	敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	第1庁舎との接続に課題はあるが、概ね本庁舎等が抱える課題を解決でき、区民会館休館期間を短く抑えることが可能。ただし、既存庁舎の免震化にはコストがかかる。	コストが最も高い。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない	庁舎延床面積が45,000㎡確保できていない。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない