

「墨田区庁舎リニューアルプラン」の改定について

1 改定の趣旨

現行リニューアルプランの策定から7年が経過し、様々状況が変化中、これまでの実績に基づく計画の検証を行った上で、時代のニーズに即した改修を進めるために改定を行うものである。

2 前回報告からの主な変更点

令和6年度以降の改修計画を次のとおり改めた。

(1) 照明LED化の計画変更

3フロアずつ実施していく予定であったものを、令和7年度からペースを早めて5フロアずつ実施することとした。

令和11年度完了予定 → 令和9年度完了予定

(2) インフレスライド及び工事項目の追加による必要経費の増額

空調設備改修（B1～5階）においてインフレスライド条項を適用すること、及び受変電設備改修、中央監視盤改修等を改定計画上の工事に位置付けたことにより、今後の必要経費を増額した。

5,228,824千円 → 6,147,835千円

3 改定計画書

別添のとおり

墨田区庁舎リニューアルプラン

改定計画書



墨 田 区

1. 改定に当たっての基本的な考え方

1-1. 改定の趣旨

墨田区庁舎については、平成17（2005）年度に「墨田区庁舎リフレッシュ計画」（計画期間19か年：平成19年度～37年度）を策定し、さらに平成28（2016）年度に「第2次 墨田区公共施設マネジメント実行計画」（計画期間：平成28年度～32年度）の策定に合わせて、「墨田区庁舎リニューアルプラン」として計画の改定を行った。

それから7年が経過し、これまでの実績に基づく計画の検証を行った上で、時代のニーズに即した改修を進めるために、計画の改定を行うこととした。

リニューアルプランの改定に当たっては、これまでの基本的な考え方を踏襲しつつ、現在の進捗状況を踏まえ、社会経済情勢の変化やデジタル技術の進歩にも適応すべく、新たな視点を加えて計画を再構築する。

1-2. 改定リニューアルプランの重点目標

リニューアルプランの改定に当たっては、重点目標として次の5項目を掲げる。

- 施設の長寿命化
- 防災対策の強化
- 利便性の向上
- CO₂の削減
- DXの推進

1-2-1. 施設の長寿命化

施設については、各種機器類の経年劣化をはじめ、機器類の技術革新、社会環境の変化、区民ニーズの多様化等も進み、従来の概念が通用しなくなっている。

また、物理的劣化や社会的劣化が進む中で、耐用年数を超えて使用を続けることは、機器の機能不全、能力低下、ランニングコストの増加、突然の故障等、日常業務に支障をきたす原因となる。

そこで、今回の改定では、最近7か年の中で新たにニーズが生じた施設や設備等の課題を抽出し、前回行った建物診断調査を踏襲しての再分析や必要に応じた追加調査を実施することにより、最適な長寿命化につなげる。

1-2-2. 防災対策の強化

墨田区庁舎は、建物設計時、超高層建築物として特別に安全性能を検証した耐震構造設計としており、構造的に大地震に対して無被害あるいは軽微な損傷に留まり、直ちに修復を必要とするような耐力低下を招くことがないとされている。

しかし、東日本大震災後の建築基準法施行令等の改正に伴い、地震等の災害時対策として、一部天井の脱落防止対策を講ずる必要が生じたため、順次改修を行っていく。

その他、非常用発電機の更新を行うなど、防災対策の強化を継続していく。

1-2-3. 利便性の向上

各階のトイレは和式中心で設計されたが、現在は洋式化が浸透し、新築施設では洋式トイレのみの計画が多くなっている。そうした生活様式・環境の変化に伴い、改定リニューアルプランでは、洋式化を加速させるとともに、手洗いの水栓も全て手動式から自動式へと更新することにより、一層の利便性向上及び節水対策を進める。

また、旧食堂と旧展示室の機能を入れ替えることにより、庁舎入り口に近い旧展示室に食事スペースを確保した上で、物販の選択肢を広げて機能の充実を図る。これについても、イメージ刷新効果としての利便性の向上を目指す。

1-2-4. CO₂の削減

環境への負荷を減らすという世界的な流れの中、CO₂削減の取組が多くの自治体や企業で進められており、庁舎における改修についても、CO₂削減につながる方法で進めることが重要となってくる。

CO₂削減の取組として効果的なのが、照明のLED化である。墨田区では、事務室フロアを中心に既に照明のLED化に着手しているが、今後は、これを更に進めていく必要がある。

また、現在実施中の空調設備の改修を着実に進め、照明のLED化と併せて、CO₂削減に対する姿勢を示していく。

1-2-5. DXの推進

コロナ禍における在宅勤務の広がり等を受けて、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進が社会的な至上命題となった。

こうした中、墨田区では、区民の利便性向上及び業務改革の取組を徹底し、利用者中心のサービスを実現することを目的に「墨田区行政情報化推進計画（令和4年度～令和7年度）」が策定された。

これを受けて、庁舎リニューアルにおいても、ペーパーレス化の徹底やオンライン会議への適応等、デジタル化に対応した職場環境の構築がますます重要になってくる。中でも、平型ケーブルの生産終了に伴う事務室床のOAフロア化（二重床化）については、喫緊の課題として早急に取り組む必要がある。

その他、区民情報コーナーの改修や通信インフラの整備等、DXを推進するための改修を実施し、職員の働き方改革にもつなげていく。

2. 施設の概要

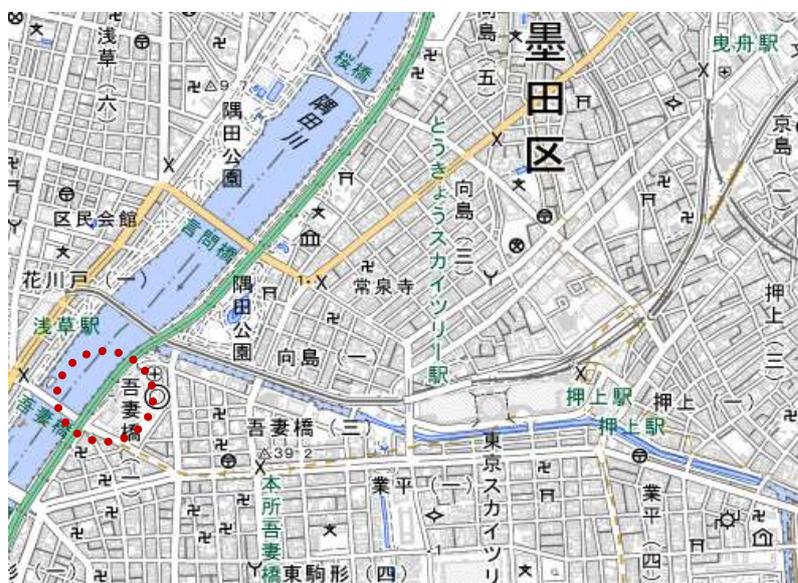
2-1. 建物概要

施設名称	墨田区役所・すみだリバーサイドホール
所在地	東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号
主要用途	事務所（区庁舎）・集会場・展示場（展示・イベントホール）
敷地面積	約 9,176㎡
建築面積	約 4,756㎡
延床面積	約 40,844㎡
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
規模	地下2階、地上19階、塔屋1階
竣工年	平成2（1990）年10月
築年数	34年

各階面積表

塔屋1階	373.49	㎡
19階	611.38	㎡
18階	1,172.66	㎡
17階	1,172.66	㎡
16階	1,172.66	㎡
15階	1,172.66	㎡
14階	1,430.52	㎡
13階	1,430.52	㎡
12階	1,430.52	㎡
11階	1,430.52	㎡
10階	1,430.52	㎡
9階	1,430.52	㎡
8階	1,430.52	㎡
7階	1,430.52	㎡
6階	1,430.52	㎡
5階	1,430.52	㎡
4階	1,430.52	㎡
3階	2,554.84	㎡
2階	3,950.57	㎡
1階	4,886.38	㎡
地下1階	6,207.32	㎡
地下2階	1,833.52	㎡
合計	40,843.86	㎡

所在地図



3. リニューアルプラン(平成29年度～令和5年度)の現在に至るまでの検証

3-1. 効果

- 建物全体の外壁改修等により、施設の長寿命化を促した。
- 外構への防潮板の設置、外壁建具のガラス飛散防止対策及びうるおい広場のやぐら撤去により、防災(安全)機能を強化した。
- 点字ブロック(黄色化)改修により、利便性の向上及びバリアフリー化の推進を図った。
- トイレの洋式化により、利便性の向上を図った。
- 展望エレベーターの更新により、法改正に伴う安全対策を充実させるとともに、利便性の向上を図った。
- 緊急遮断弁の設置により、防災機能を強化した。
- 空調設備の更新により、施設の長寿命化を促すとともに、照明のLED化によりCO₂の削減を進めた。
- 太陽光発電設備の設置により、再生エネルギー化を推進するとともに、CO₂の削減を進めた。
- 区議会委員会室の映像等システムの改修により、機能及び利便性の向上を図った。

3-2. 実績

平成19年度～令和5年度(17年間)の総工事費:4,360,027千円(消費税を含む。)

詳細は次ページ参照

3-3. リフレッシュ計画及びリニューアルプラン履行実績

3-3-1. 履行実績一覧

- 1) リフレッシュ計画の履行実績。青色表示文字は、実施された工事を示す。
 2) リニューアルプランの履行実績。赤色表示文字は、実施された工事を示す。

計画工事【履行実績】										(※令和5年度は予算額) 【単位：千円】	
	1) リフレッシュ計画集計表		2) リニューアルプラン集計表							合 計	備 考
	0年目～10年目		11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目		
	平成18年度～平成28年度		平成29年度	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度		
	2006年度～2016年度		2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度		
	築16年～築26年		築27年	築28年	築29年	築30年	築31年	築32年	築33年		
保 全 計 画	建 築	169,374	100,000	548,000	250,377	198,000	56,430	169,290	71,280	1,562,751	
	主要項目 (建築)	庁舎屋上防水 エレベーター改修(9・10号機) 庁舎屋上塗装改修 すみだリバーサイドホール屋上緑化 すみだリバーサイドホール南面外壁防水	外壁改修	外壁改修	外壁改修 防潮板設置 点字ブロック改修 ガラス飛散防止対策 うるおい広場やぐら撤去	展望エレベーター改修	展望エレベーター改修	展望エレベーター改修	展望エレベーター改修		
	機械設備	178,468			3,300			381,400	199,980	763,148	
	主要項目 (機械)	庁舎及びすみだリバーサイドホール空調設備改修 電気室空調設備改修			緊急遮断弁設置			空調設備改修(B1～5階)	空調設備改修(B1～5階)		令和5年度分は現在実施中である。
	電気設備	63,936	32,047							95,983	
主要項目 (電気)	本会議場システム改修 蓄電池設備改修	区議会委員会室 映像等システム改修									
保全計画合計		411,778	132,047	548,000	253,677	198,000	56,430	550,690	271,260	2,421,882	
改 善 計 画	建 築 関 連	19,545								19,545	
	機械設備関連	1,360,413			18,506	8,151	9,020	12,441	32,523	1,441,054	令和5年度分は現在実施中である。
	電気設備関連	384,741		24,754			16,201	11,748	40,102	477,546	令和5年度分は現在実施中である。
	改善計画合計	1,764,699	0	24,754	18,506	8,151	25,221	24,189	72,625	1,938,145	
	総 合 計	2,176,477	132,047	572,754	272,183	206,151	81,651	574,879	343,885	4,360,027	

4. 改定リニューアルプラン（令和5年度）による計画

4-1. 令和6年度以降の改修計画一覧

・原則として、現行のリニューアルプランを踏襲しつつ、必要な見直しを加えた。

計画工事【概算費集計表】										（※金額は主な工事の概算額） 【単位：千円】			
改定リニューアルプラン集計表										合 計	備 考		
18年目													
19年目													
20年目													
21年目													
22年目													
23年目													
24年目													
25年目													
26年目													
令和6年度													
令和7年度													
令和8年度													
令和9年度													
令和10年度													
令和11年度													
令和12年度													
令和13年度													
令和14年度													
2024年度													
2025年度													
2026年度													
2027年度													
2028年度													
2029年度													
2030年度													
2031年度													
2032年度													
2033年度													
2034年度													
2035年度													
2036年度													
2037年度													
2038年度													
2039年度													
2040年度													
2041年度													
2042年度													
主要項目 （建築）	建築	ロビー天井改修	ロビー天井改修	ロビー天井改修	本会議場天井改修【実施時期要調整】 ※2								
		イベントホール天井改修	イベントホール天井改修	イベントホール天井改修									
		イベントホール外壁漏水補修 旧食堂及び旧展示室改修 すみだリバーサイドホール（ミニシアター、ギャラリー及び会議室）改修 区民情報コーナー改修 ※1											
		事務室床0Aフロア化（5階一部）	事務室床0Aフロア化	事務室床0Aフロア化	事務室床0Aフロア化	防水改修（2回目）	防水改修（2回目）	防水改修（2回目）					
主要項目 （機械）	昇降機			エスカレーター改修	エスカレーター改修								
		東側エレベーター更新（6・7号機）【実施時期未定】 ※3											
主要項目 （機械）	空調	空調設備改修（B1～5階）	空調設備改修（6～14階）	空調設備改修（6～14階）	空調設備改修（6～14階）								
			排煙機改修 駐車場誘引ファン改修 貫流ボイラー改修	ホワイエ等空調設備改修	中央監視盤改修						ラインポンプ改修 ホットウェル改修		
主要項目 （電気）	給排水衛生	トイレ洋式化（3フロア）	トイレ洋式化（3フロア）	トイレ洋式化（3フロア）	トイレ洋式化（残部分）								
				トイレ洋式化 （イベントホール・控室）	中水設備改修								
主要項目 （電気）	照明LED化（3フロア）	照明LED化（5フロア）	照明LED化（5フロア）	照明LED化（5フロア）	照明LED化（残部分）					誘導灯更新			
		テレビ画像外部 入力装置の更新	非常用発電機 （防災用）更新 蓄電池（受変電操作制御・ 非常照明電源用）更新（2回目） 航空障害灯の更新 受変電設備改修	非常用発電機 （防災無線用）更新 イベントホール 照明・音響設備の更新	非常用発電機 （防災無線用）更新 イベントホール 照明・音響設備の更新	議場映像・音響設備の更新 （2回目） 火災報知設備更新（2回目）	監視カメラ設備更新 非常放送主装置 （7ツブ）・リモートマイク更新						
合計		747, 235	675, 597	1, 847, 736	1, 321, 216					1, 556, 051	6, 147, 835		

（注） 消費者物価等の上昇については、社会経済情勢が流動的であり、今後の景気動向も不透明であるため、見込まないものとする。

※1 庁舎1、2階及びすみだリバーサイドホール改修の設計状況により工事価格が変動するため、項目のみ記載する。

※2及び3 工事の実施時期について調整が必要であるため、令和10年度から令和14年度までの経費として計上する。

墨田区庁舎リニューアルプラン 改定計画書

発 行 令和6年3月

編 集 ・ 発 行 墨田区総務部総務課
〒130-8640
東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号
TEL 03-5608-1111（代表）