

「墨田区庁舎リニューアルプラン」改定の考え方について

1 改定の経緯及び趣旨

墨田区庁舎については、平成17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～平成37年度）を策定し、優先度の高い改修に絞って工事を進めていた。

その間、東日本大震災、熊本地震等の発生等もあり、より一層施設の長寿命化及び防災機能の強化が求められるようになる中、「第2次 墨田区公共施設マネジメント実行計画」の策定に合わせて、平成28年度に「墨田区庁舎リニューアルプラン」（計画期間16か年：平成29年度～平成44年度。以下「現行プラン」という。）として計画の改定を行った。

この度、現行プランの策定から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、計画の再構築を行うこととした（以下、今回の改定による改定後の「墨田区庁舎リニューアルプラン」を「改定プラン」という。）。

2 改定プランの重点目標

- | | | |
|-------------------------|---|--------------|
| (1) 施設の長寿命化 | } | 現行プランからの継続目標 |
| (2) 防災対策の強化 | | |
| (3) 利便性の向上 | | |
| (4) CO ₂ の削減 | } | 改定プランでの新規目標 |
| (5) DXの推進 | | |

3 現行プランの検証及び主な実績

現行プランでは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等により、一部計画どおりに施工することができなかったものがあるが、次のような改修等を実施したことにより、上記2の現行プランの重点目標である、施設の長寿命化、防災対策の強化及び利便性の向上が図られた。また、改定プランでの重点目標であるCO₂の削減についても、太陽光発電設備の設置や照明のLED化により、既に取組を開始している。

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| (1) 外壁の改修 | → 施設の長寿命化 |
| (2) 太陽光発電設備の設置 | → CO ₂ の削減 |
| (3) 防潮板の設置 | → 防災対策の強化 |
| (4) 点字ブロックの改修 | → 利便性の向上 |
| (5) ガラスの飛散防止対策 | → 防災対策の強化 |
| (6) 展望エレベーターの更新 | → 利便性の向上 |
| (7) トイレの洋式化 | → 利便性の向上 |
| (8) 照明のLED化 | → CO ₂ の削減 |

4 区民アンケート

今回の改定に当たっては、令和5年8月から同年9月にかけて、庁舎リニューアルに関する区民アンケート（職員アンケートを含む。）を実施した。「今後の庁舎に期待するイメージとして1番目に当てはまるものを選んでください。」という問いに対する回答結果は、次のとおりである（上位6位）。

順位	内 容	回答率
1位	誰もが利用しやすい庁舎	25.3%
2位	清潔感のある庁舎	10.6%
3位	分かりやすくレイアウトされた庁舎	7.1%
4位	機能的な庁舎	6.5%
5位	安全・安心な庁舎	6.2%
6位	長期間使い続けられる庁舎	5.1%
	気軽に立ち寄れる庁舎	5.1%

（回答数 1, 122）

5 改定プランにおける主な改修（予定）

区民アンケートの結果から、区民のニーズは、上記2に掲げた重点目標の方向性におおむね合致しているものと考えられる。よって、次に掲げるような改修を実施することにより、これらのニーズを具現化するためのリニューアルを進めていく。

- (1) 空調設備の改修
- (2) 特定天井の改修（庁舎、すみだリバーサイドホール及び本会議場）
- (3) エスカレーターの改修
- (4) 旧食堂及び旧展示室の相互機能移転
- (5) 区民情報コーナーの改修
- (6) 事務室床のOAフロア化
- (7) トイレの洋式化
- (8) 照明のLED化
- (9) 東側エレベーターの更新

6 改定計画書案（概要）

別添のとおり

墨田区庁舎リニューアルプラン

改定計画書案（概要）



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。

2-1. リフレッシュ計画及びリニューアルプラン履行実績

2-1-1. 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	

2-2. 改定リニューアルプラン（令和5年度）による計画

2-2-1. 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													
築34年													
築35年													
築36年													
築37年													
築38年													
築39年													
築40年													
築41年													
築42年													
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	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）	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）						ラインポンプ改修		
			排煙機改修	ホワイエ等空調設備改修							ホットウェル改修		
主要項目 (機械)	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）									
主要項目 (電気)		照明LED化（3フロア）	照明LED化（3フロア）	照明LED化（3フロア）	照明LED化（3フロア）	照明LED化（3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	非常用発電機 （防災無線用）更新	議場映像・音響設備の更新 （2回目）	監視カメラ設備更新						
			蓄電池（受変電操作制御・ 非常照明電源用）更新（2回目）	イベントホール 照明・音響設備の更新	火災報知設備更新（2回目）	非常放送主装置 （アンプ）・リモートマイク更新							
			航空障害灯の更新										
合計		555, 505	673, 226	1, 352, 186	955, 236					1, 692, 671	5, 228, 824		

（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。