

東京23区内に点在する国家機関の集約と

江東区におけるまちづくりへの貢献

～東雲合同庁舎～

～ 概 要 ～

本事業は、東京23区内に点在する老朽化及び分散している国家機関の施設を集約・立体化し業務効率の向上を図ることを目的とした事業である。

また、江東区の地区計画及び都市再生機構の東雲チャンネルコートJ街区デザイン条件に基づき、周辺に配慮したまちづくりへの貢献を図っている。



東京23区内の集約する施設（●）

■経緯

平成11年度 東雲一丁目地区地区計画決定

平成20年度 新規事業採択

平成20年度 施設整備開始

平成25年度 東雲合同庁舎完成

→平成28年度 事後評価完了

■位置図



事業地（着手前）

■諸元

敷 地：東京都江東区東雲1-9
約 5,770㎡
建 物：鉄骨造地上13階塔屋1階建
(コンクリート充填鋼管構造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
延べ面積 約20,868㎡
事業期間：平成20年度～25年度
事業費：約95億円(施設整備分)
事業実施手法：PFI方式
入居官署：警察庁
関東農政局東京都拠点
関東地方整備局東京第二営繕事務所



＜本事業の効果＞

耐震安全性の確保

- ・大規模地震時の施設利用者の安全確保及び災害時の防災拠点としての機能確保

行政サービスの向上

- ・施設の老朽、分散の解消により施設利用者の利便性、業務効率の向上
- ・ユニバーサルデザインを取り入れたバリアフリー庁舎の整備

国公有財産の最適利用

- ・東京23区内に分散している施設を集約・立体化することで国有財産の有効活用
- ・地域連携
- ・周辺環境に配慮したまちづくりへの貢献



事業地（完成後）



庁舎北側の歩行者空間の形成



保育所の民間収益事業

1. プロジェクトの内容と目的

本プロジェクトの事業地は、従前は三菱製鋼工場として利用されていた土地を独立行政法人都市再生機構が取得し、現在は東雲キャナルコート地区となっている土地の一部に東京都23区内に点在する老朽化及び分散している国の施設を集約・立体化することによって、国有財産の有効活用を図ると共に防災拠点としての機能を確保する。

また、地区計画等の目標を達成するために独立行政法人都市再生機構が定めている東雲キャナルコート地区J街区デザイン条件等のまちづくりのルールに沿った施設整備を行うことで、まちづくりへの貢献を図る。



図1 施設の集約イメージ図



写真1 入居前の旧庁舎の状況

※「関東農政局東京地域センター」は、現在は、「関東農政局東京都拠点」に名称変更

■諸元・概要図

敷 地：東京都江東区東雲1-9 約 5,770㎡
 建 物：鉄骨造地上13階塔屋1階建 (コンクリート充填鋼管構造・一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
 延べ面積 約20,868㎡
 事業期間：平成20年度～25年度
 事業費：約95億円(施設整備分)
 事業実施手法：PFI方式
 入居官署：警察庁、関東農政局東京都拠点、関東地方整備局東京第二営繕事務所



写真2 完成後の庁舎全景



大庇(車乗入れ)



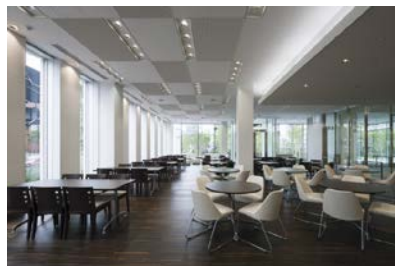
エントランスホール(1階)



多機能便所



広場状空地(庁舎入口側)



食堂(1階)



太陽光発電設備

写真3 完成後の施設の状況

2. プロジェクトの効果

1) 種々の定量的効果

a) 行政業務を行うための基本性能

行政業務を行うための基本性能を確認した結果を次の表に示す。

次の表の評価は、施設の位置、規模、構造から官庁の基本性能を確認する手法であり、各項目の評価が100以上となれば、行政業務を行うための基本性能を満足していることとなる。

プロジェクト実施後の東雲合同庁舎の基本性能評点は133.1であり、業務を行うための基本性能を十分に満足している。

分類	評価項目	評 価	
位 置	用地取得の見込(状況)	1.1	国有地に建設されている。
	災害防止・環境保全	1.1	自然的条件からみて災害防止・環境保全上良好な状態である。
	アクセスの確保	1.1	施設へのアクセスは良好である。
	都市計画その他の土地利用計画に関する計画との整合性	1.0	都市計画その他の土地利用に関する計画と整合している。
	敷地形状等	1.0	敷地全体が有効に利用されており、安全・円滑に敷地への出入りができる。
規 模	建築物の規模	1.0	業務内容等に応じ、適切な規模となっている。
	敷地の規模	1.0	建築物の規模及び業務内容に応じ、適切な規模となっている。
構 造	機能性	1.0	執務に必要な空間及び機能が適切に確保されている。
評 点 (各項目毎の評価を掛け合い×100倍)		133.1	≥100



「事業計画の効果」の発現状況を確認

図2 東雲合同庁舎の基本性能の確認結果

2) その他の効果

a) 施策への対応

官庁施設に求められる様々な施策への対応として、ユニバーサルデザインへの取組の他、環境対策、木材利用推進、防災性などの取組を行っている。



写真4 ユニバーサルデザインへの取組



屋上緑化の設置



太陽光発電設備の設置



太陽熱給湯設備の設置



太陽光発電・風力発電を用いた屋外照明

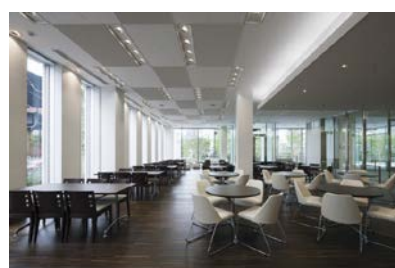


事務室天井に調光センサーを設置

写真5 環境対策への取組



エントランスホール壁の木質化



食堂床のフローリング化

写真6 内装等の木質化



浸水対策として止水板の設置



ビル風対策として樹木の設置

写真7 防災への取組

b) 地域への貢献

東雲合同庁舎事業の事業者から民間収益事業として、「東京都認証保育所事業」及び「カーシェアリング事業」の提案を受け、国有財産法に基づく使用許可により提案された事業を実施している。



図3 民間収益事業の位置図



東京都認証保育所(庁舎の一部)



東京都認証保育所(内部状況)

写真8 東京都認証保育所の状況



カーシェアリング(出入口)



カーシェアリング(敷地内駐車場の一部)

写真9 カーシェアリングの状況

c) 施設利用者による評価

施設利用者を対象として顧客満足度調査を行ったところ次の図に示すように一部に不満があり、満足度はやや高かった。満足度が低い内容では、「A. 施設の全体的な印象」の「入りやすい」、「親しみやすい」が入居している官署の堅いイメージのためか低かった。他にも、「B. 施設の利用しやすさ」の「待合不満」が低く、保育所の待合場所が外部になっているため、雨の日の待ちにくい状況の不満があった。最も不満があったのは、「F. その他」の「食堂利用について」となっており、一般利用が出来るかがわからない、混雑時の従業員の対応、利用者のマナーが悪いなどの意見をいただいている。

【一般利用者の満足度集計結果】

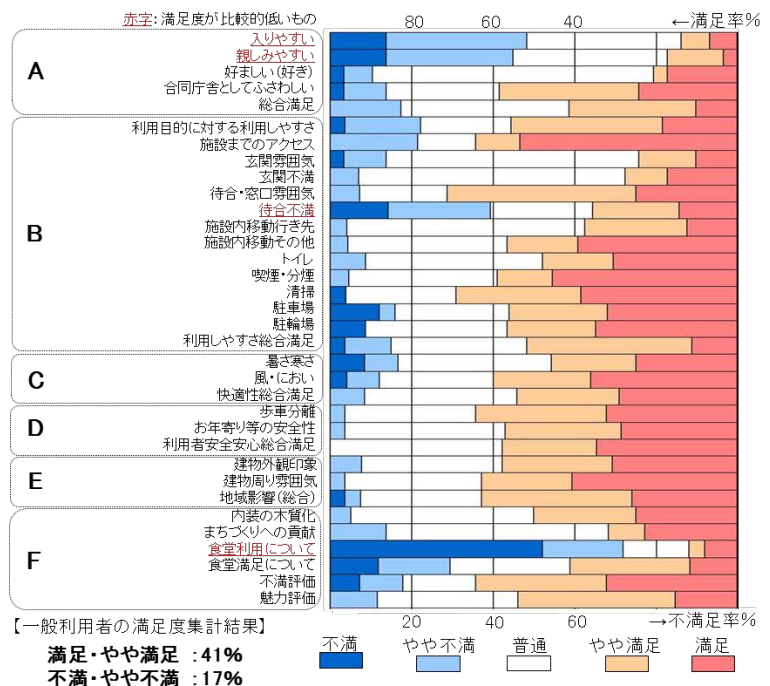
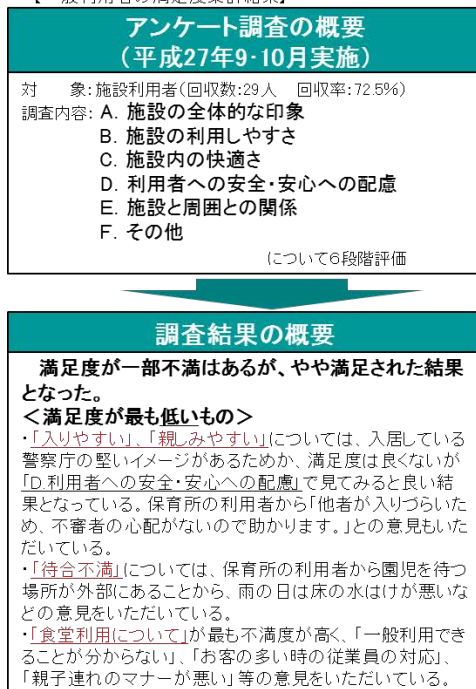


図4 利用者の調査結果

3. プロジェクト実施にあたっての特記事項

1) 東雲キャナルコート地区について

東雲合同庁舎の事業地である東雲キャナルコート地区は、独立行政法人都市再生機構が開発を進める東京駅から5km圏に位置する交通至便な立地条件を活かした東雲地区住宅市街地総合整備事業の中核をなす地区である。



住宅地区(外周状況)



住宅地区(中心状況)

写真10 住宅地区の状況

2) 東雲キャナルコート地区におけるまちづくりのルール

東雲キャナルコート地区では、まちづくりのルールとして東雲キャナルコートJ街区デザイン条件を定め、東雲合同庁舎においても本ルールに沿った施設整備を実施している。

＜東雲キャナルコートJ街区デザイン条件による主な実施状況＞

【良好な町並み形成の配慮】



写真11 壁面の白基調色や高さ9mまでの仕上げをガラス張り、タイル張りとした町並み形成の配慮

【豊かな歩行者空間の形成】



写真12 敷地北側を広場状空地（森の広場）とした歩行者空間の形成

【街の賑わい創出】



写真13 晴海通り側に食堂及び保育所を設置することによる賑わいの創出

4. プロジェクトによって得られたレッスン

本プロジェクトは、東京23区内に点在していた国家機関の施設を集約・立体化し業務効率の向上を図った事業であり、江東区の地区計画及び独立行政法人都市再生機構の東雲キャナルコートJ街区デザイン条件に基づきまちづくりへの貢献を図っている。

また、本プロジェクトにおいて実施している民間収益事業の1つとして、「東京都認証保育所」を事業者提案により行っており、江東区の施策である「保育サービスの充実」に待機児童の解消にも貢献している。

今後のプロジェクトにおいても、本事業における施設整備のような取組を参考として事業周辺のまちづくりに貢献できるように取組むことを期待したい。

5. 考察

本プロジェクトは、東京都内で老朽及び分散していた国の施設を集約・立体化することにより、国有財産の有効活用及び施設利用者の利便性、業務効率の向上を図ることができた事業である。

東雲キャナルコート地区における東雲キャナルコートJ街区デザイン条件に沿った施設整備を行ったことにより、壁面の仕上げ材及び基調色の白にすることによる町並みの形成への配慮、広場状空地の設置、食堂及び保育所の配置を晴海通りに側にするることによる賑わいの創出につながったものとする。

独立行政法人都市再生機構からの意見及び評価(参考)

東雲合同庁舎におきましては、地区計画等の目標を達成するために定めた東雲キャナルコートJ街区デザイン条件等のまちづくりルールに沿い、豊かな歩行者空間の形状、良好な街並み形成への配慮、街の賑わいの創出につながる施設整備を行っていただきました。

敷地につきましては、敷地の一部をゆとりある広場状空地(森の広場)として整備していただき、豊かな歩行者空間の形成に大きく寄与しております。また、広場状空地に面したエントランス及び一般開放された食堂、晴海通りに面した保育園を設けたことにより、街の賑わい創出に寄与しております。

さらに、庁舎の建設につきましては、晴海通りに対して庁舎を45度傾け圧迫感のない景観を確保するとともに、低層部分をガラス張りにしていただく等、良好な街並み形成への配慮がなされています。

今後も周辺住民とより一層連携し、地域に根差した管理、運営を行っていただくことを期待しております。

【参考資料について】

本プロジェクトの参考資料については、下記の関東地方整備局のウェブページでご参照いただけます。

参照URL : <http://www.ktr.mlit.go.jp/shihon/shihon00000176.html>