

北区新庁舎新築基本設計業務委託実施要項補足資料

(1) 建設予定地の位置及び周辺の状況

建設予定地は、国立印刷局王子工場用地の一部を取得して確保する予定である。

建設予定地は、図 1 のとおり、JR 王子駅北東側に位置しており、JR 王子駅中央口や東京メトロの出入口から約 200m に位置している。また、王子駅東側の低地では、商業・業務機能が集積しており、北とぴあ、王子警察署等の官庁施設が集積している。



【図 1 建設予定地の位置】

(2) 建設予定地の隣接地の状況

建設予定地の北側は明治通りに接するほか、中高層のビルやマンションが隣接している。東側は国立印刷局王子工場があり、西側は木造住宅及び店舗が密集した地域となっている。南側は区道に接しており、ゴルフ練習場及び大型商業施設等が立地している。

(3) これまでの経過と今後の予定

平成24年3月	基本構想策定
令和5年3月	基本計画策定
令和6年1月～令和8年2月(予定)	基本設計
令和8年4月～令和10年3月(予定)	実施設計
令和10年度以降(予定)	建設予定地の取得※1
令和11年度～令和14年度(予定)	建築工事・道路等の基盤整備
令和15年度(予定)	新庁舎開庁

※1 建設予定地は、国立印刷局王子工場の土壌汚染対策工事、既存建物の解体、建替え、移転等の完了後に土地の引き渡しとなるため、令和10年度以降になる見通しである。

(4) 建設予定地の都市計画等の条件

建設予定地は、商業地域と準工業地域にまたがっており、都市計画等による条件については、表 1 のとおりである。

【表 1 建設予定地の都市計画等の条件】

用途地域	商業地域	準工業地域	
建ぺい率	80%	60%	加重平均：約 62.5%※2
高度地区	—	—	
高度利用地区	—	—	
容積率	600%	300%	加重平均：約 338%※2
防火地域・準防火地域	防火地域	準防火地域	
地区計画等※1	—	—	
日影規制	—	—	
都市計画道路	補助 88 号線（幅員 30m）（明治通り）		完成

※1 誰もが安全・快適に利用できる北区のシンボルとなる新庁舎の整備を図るとともに、新庁舎整備を契機とした王子駅前の交流の促進やにぎわいの創出を図るため、都市計画法第 12 条の 5 第 3 項による再開発等促進区を定める地区計画を活用する予定である。

※2 土地の測量が確定していないため、建ぺい率及び容積率の加重平均は概数である。

(5) 新庁舎の概要

【表 2 新庁舎の概要】

所在地	北区王子一丁目※1
敷地面積	約 10,000 m ² ※2
延べ面積	約 48,500 m ² （容積対象床面積：43,350 m ² ）※3
構造・階数・高さ	未定
配置予定部署	現在の第一から第三庁舎、第五庁舎、別館、滝野川分庁舎、北とぴあ、民間ビルに配置している部署※4
想定職員数	1,537 人程度※5

※1 令和 10 年度以降に、国立印刷局王子工場用地の一部（約 1,4000 m²）を取得し、東京都北区役所位置変更に関する条例を改正する予定である。

※2 取得した国立印刷局王子工場用地の一部を活用し、周辺に道路を整備する予定である。国立印刷局からの取得予定地の測量及び周辺道路の整備計画が確定していないため、新庁舎の敷地面積及び敷地の形状は変更する場合がある。

※3 延べ面積には、複合化する施設の面積（約 1,800 m²）、駐車場（5,150 m²）、にぎわい創出等の面積（約 1,350 m²）を含む。なお、複合化する施設、駐車場、にぎわい創出等については、「東京都北区新庁舎建設基本計画」を参照すること。

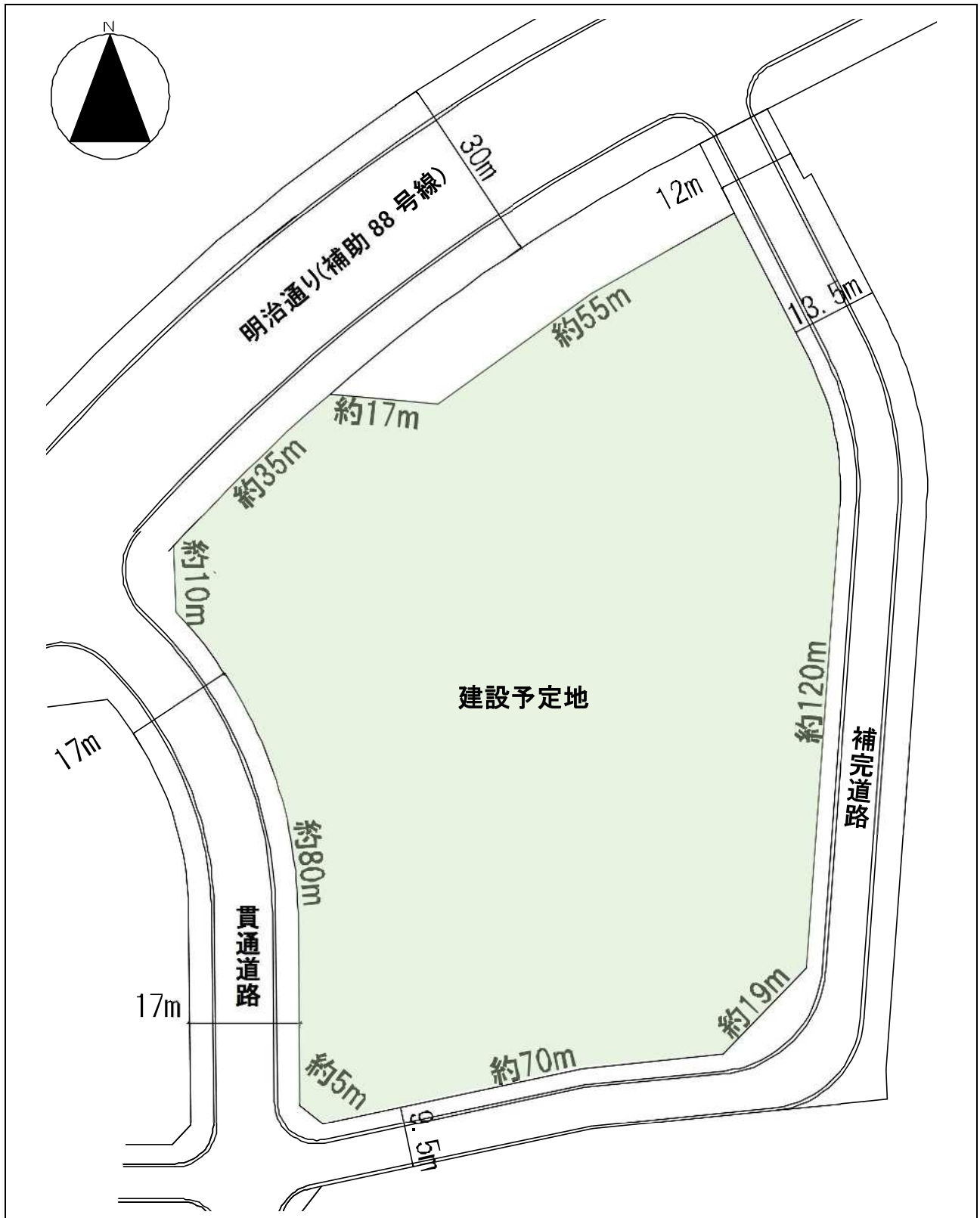
※4 配置部署は現時点の想定であり、今後組織を見直す可能性もあるため、部課の編成が変わっても負担なく対応できるよう検討すること。

※5 想定職員数は基本計画における職員数（現時点の配置予定部署に配属されている職員数）で、「東京都北区オフィス環境調査等業務委託（令和元年度）」業務報告書の人数である。

(6) 建設予定地周辺の道路整備計画（予定）

建設予定地北側にある明治通り（補助 88 号線）幅員約 30m（完成）に接続するように、図 2 のとおり、建設予定地外周に新たに道路を整備する予定である。なお、道路線形・幅員敷地形形状等は現時点の想定であるため、関係機関との協議等により今後変更する場合がある。

【図 2 建設予定地周辺の道路整備計画】



(7) 基本設計の内容

基本設計業務の内容は、表 3 に掲げる業務内容に基づき、表 4 に掲げる成果物の作成及びそれに係る協議とする。また、「(8) 関連業務委託」の内容を踏まえ、基本設計業務を実施すること。

【表 3 基本設計の業務内容】

項 目		業務の内容
(1) 設計条件等の整理	① 条件整理	耐震性能・設備機能の水準など、監督員から提示されるさまざまな要求その他諸条件を設計条件として整理する。
	② 設計条件変更等の場合の協議	監督員から提示される要求の内容が不明確若しくは不適切な場合、内容に相互矛盾がある場合又は整理した設計条件に変更がある場合においては、監督員に説明を求め又は監督員と協議する。
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打ち合わせ	① 法令上の諸条件の調査	基本設計に必要な範囲で、建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。
	② 計画通知の申請に係る関係機関との打ち合わせ	基本設計に必要な範囲で、計画通知の申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。
(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打ち合わせ		基本設計に必要な範囲で、敷地に対する上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況等を調査し、必要に応じて関係機関との打ち合わせを行う。
(4) 基本設計方針の策定	① 総合検討	設計条件に基づき、様々な基本設計方針案の検証を通じて、基本設計をまとめていく考え方を総合的に検討し、その上で業務体制、業務工程表を立案する。
	② 基本設計方針の策定と監督員への説明	総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、監督員に対して説明する。
(5) 基本設計図書の作成		基本設計方針に基づき、監督員と協議の上、基本設計図書を作成する。
(6) 概算工事費の検討		基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく各工種の工事に通常要する費用を概算し、概算工事費(工事費内訳書、数量調書を除く。以下同じ)を作成する。
(7) 基本設計内訳の監督員への説明等		基本設計を行っている間、監督員に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について監督員の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を監督員に提出し、監督員に対して、設計意図(当該設計に関する設計者の考え。以下同じ)及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

【表 4 基本設計業務の成果物】

成果物の種類	
■	基本設計成果図書（業務実施計画書・設計業務完了報告書・PUBDIS 登録書等を含む。）
■	省エネ・再エネ東京仕様導入表
■	リサイクル計画書（基本設計段階の計画）・環境物品等チェックリスト
■	都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書・チェックリスト（基本設計）
■	景観配慮計画書・環境配慮チェックシート
■	設計レビュー資料
■	打合せ記録簿（監督員、関係機関との打合せ）
■	透視図（外観5枚、内観5枚程度）
■	模型（写真を含む。）
■	省エネルギー計算書（モデル建築法）
■	設計 VE 資料
■	ZEB 化シミュレーション実施結果報告書
■	CASBEE 評価資料等（環境配慮項目のセルフチェックを行った根拠資料の作成を含む。） ※CASBEE 建築（新築）・S ランクの取得を目指すこと。
■	エネルギー有効利用計画書
■	再開発等促進区を定める地区計画策定に係る企画提案書（建築計画に係る部分に限る。）
■	都市計画（素案・原案・案）説明会資料（2回程度開催）
■	日影図
■	風洞実験による風環境シミュレーション結果報告書（計3回。模型作成を含む。）
■	東京都景観条例第20条の規定による事前協議資料及び当該協議に係る建築計画等の資料 （現地写真撮影を含む。） ※フォトモンタージュ（8枚程度）による景観シミュレーション結果を含む。
■	デジタルテレビ放送等受信障害予測調査報告書（机上検討の上、現地調査10地点程度実施）
■	都市開発諸制度 地球温暖化対策に関するチェックシート（エネルギーの面的利用導入・受入検討書を含む。）
■	都市開発諸制度 緑化計画チェックシート
■	電気自動車等の充電設備に関するチェックシート
■	バーチャルリアリティデータ
■	（仮称）北区新庁舎新築基本設計専門家会議資料（全6回程度開催）
■	区民説明会の説明会資料（全1回3地域程度開催）

(8) 関連業務委託

所 管 課	新庁舎整備担当課			都市拠点デザイン担当課
委託件名	北区新庁舎新築基本設計等発注者支援業務委託	北区新庁舎オフィス環境計画検討等業務委託	北区新庁舎低層部にぎわい創出検討等業務委託	王子駅周辺都市計画決定等支援業務委託
委託概要	基本設計業務委託受注者が作成した基本設計の内容確認、オフィス環境計画検討等業務委託受注者が作成したオフィス環境計画検討の内容確認、低層部にぎわい創出検討の確認等発注者が行う業務※ ¹ の支援を行う業務委託	新庁舎における職員の働き方、オフィス空間のあり方、オフィスの標準レイアウト等についての調査※ ² 及び検討、オフィス環境計画の作成を行う業務	新庁舎の低層部及び屋外広場における「にぎわい」の創出に向けた具体的な整備内容、区民参加や公民連携等による進め方、低層部・屋外広場の管理運営のあり方等に係る調査※ ³ 及び検討を行う業務	都市計画関係資料作成※ ⁴ 、都市基盤の基本設計、まちづくり活動支援、将来都市像の検討、関係事業者等との協議支援※ ⁵ を行う業務
受 注 者	未定	未定	未定	パシフィックコンサルタンツ株式会社
委託期限	令和8年3月31日	令和8年2月27日	令和8年2月27日	令和8年3月31日
備 考	※1:事業全体のスケジュール管理、庁内機運醸成用レポート、区民周知用資料の作成等を含む。	※2:調査には、アンケート等の実施を含む。	※3:調査には、アンケートやワークショップ等の実施を含む。	※4:都市計画関係資料作成には、都市計画図書作成(説明会資料作成を含む。)及び企画提案書の作成(建築設計業務を除く。) ・取りまとめを含む。 ※5:関係事業者等との協議支援には、公共施設管理者との協議・資料作成を含む。