

文京シビックセンター改修基本計画の改定案について

1 概要

平成 28 年 3 月に策定した文京シビックセンター改修基本計画（以下「改修基本計画」という。）について、当初計画した工事がコロナ禍、国際情勢の変化により、工事手法、実施時期の見直しが求められたことや、建設資材価格及び工事費等の高騰により、当初計画の工事費や計画期間などの前提条件の再検討が必要になったことを受けて、計画期間及び工事費の見直しを行うものである。

2 見直しの主な内容

(1) 計画期間

5 年間追加し、令和 14 年度までとする。

【当初計画】：平成 30 年度～令和 9 年度（2 期・10 年間）

【見直し後】：平成 30 年度～令和 14 年度（3 期・15 年間）

※ 改修工事の進捗状況、社会情勢の変化等を踏まえ、5 年ごとに工事内容の検証を行い、計画の見直しを実施する。

(2) 工事費

計画期間中に実施が必要な改修工事の概算工事費を算定

	計画における 概算経費（税抜き）	計画における 工事進捗率	工事費内訳	
当初計画 (10 年間)	約 174 億円	約 50%	・当初計画 実施工事 〔非常用発電設備増設、ゴンドラ更新、庁舎棟エレベーター改修、特定天井耐震化、LED 化、議会フロア改修 等〕	約 130 億円
			・追加工事 〔トイレ全面改修、大・小ホール（音響・舞台照明・舞台機構）改修、大ホールエレベーター設置、旧レストラン改修 等〕	約 45 億円
			合計	約 175 億円
見直し後 (15 年間)	約 265 億円	約 60% ※	・当初計画 実施工事 上記「当初計画 実施工事」で記載した内容以外で、以下の工事を第 3 期に実施 〔執務フロアー（高層階）改修、議会用エレベーター改修 等〕	約 160 億円
			・追加工事 上記「追加工事」で記載した内容以外で、以下の工事を第 3 期に実施 〔特別高圧設備改修、高圧変電設備改修、熱源改修 等〕	約 105 億円
			合計	約 265 億円

※ 当初計画において実施していない残り約 40%の工事については、令和 15 年度以降に実施する。

(3) 主な工事内容の見直し

緊急度、優先度及び改修経費の平準化の観点から第 3 期実施工事を追加

① 第 3 期で実施する工事内容

当初計画では改修予定に含まれていなかったものの、経年劣化が進んでいる基幹設備（受変電設備、熱源設備）は、改修の優先度が高いため、第 3 期に更新工事を実施する。

また、工事費の平準化を図るため、執務フロアー改修は、第 3 期に高層階から着手し、令和 15 年度以降に中層階・低層階を段階的に改修する。

② 工事手法の見直し

執務フロアー改修工事は、フロアーごとに仮移転を行い、昼間工事を主として、工事費の縮減と施工性向上を図る。

3 改修基本計画改定案
別紙のとおり

4 今後のスケジュール（予定）
令和8年 2月 議会報告
3月 改修基本計画改定

文京シビックセンター改修基本計画 (改定案)

平成 30 年度～令和 14 年度
(2018 年度～2032 年度)

令和 8 年〇月



文 京 区
BUNKYO CITY



目 次

文京シビックセンター改修基本計画について

1 計画策定の背景と目的	1
2 見直しの背景	2
3 本計画の構成と基本的な考え方	2
1) 計画期間	2
2) 各期の主な改修内容	3
3) 改修経費の平準化、区民施設改修の優先及び社会情勢等への配慮	3

《視点1》

防災拠点としての機能向上を図る

(1) 電力の確保	5
① 非常用発電設備の対応期間拡充	5
② 電力供給の多元化による電力確保	6
(2) 構造体及び各種設備等の安全性の向上	7
① 大地震・長周期地震動対策等	7
② 非構造部材の耐震化	9
③ B C P（事業継続計画）に必要な設備等の対応	12
④ 浸水対策	12
⑤ 災害対策本部の機能の強化	13
⑥ その他の安全性向上	14
(3) 帰宅困難者対策	15
① 受入れに必要な設備等の整備	15

《視点2》

省エネ・CO₂排出量の削減により環境負荷の軽減を図る

(1) 省エネ機器や高効率機器への更新	18
① 高効率・高性能機器への更新	18
② 各種衛生機器の節水仕様への更新	18
③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入	19
④ 太陽光発電設備の設置	20
(2) エネルギー管理による省エネ推進	21
① BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入	21
② 空調機等への変風量制御、CO ₂ 測定センサーの導入	22
③ ホールの空調制御等	22
(3) 冷暖房負荷の軽減	23
① 日射遮蔽設備の導入	23

《視点3》

ユニバーサルデザインの充実等による来庁者等の利便性を向上させる

(1) わかりやすいサイン表示等利用者の利便性向上	25
① サインの見直しと多言語化及びデジタルサイネージ対応	25
② バリアフリー環境の向上	26
③ 公衆無線LANの利用可能エリアの拡充	27
(2) エレベーターの機能改善	28
① 運行管理システムの改善等	28
(3) トイレの利便性の向上	29
① トイレの利便性の向上	29

《視点4》

行政需要への変化に柔軟に対応する

(1) 執務フロアの配置見直し	31
① 窓口カウンターの仕様及び形状の改善	31
② 組織規模に応じた執務フロアの配置	32
(2) 執務フロアの有効活用	33
① DX施策の推進	33
② 執務フロアにおける文書書庫、倉庫等スペースの見直し	34

《視点5》

計画的・効率的な改修等により経費の縮減を図るとともに建物の健全性を確保する

(1) 予防保全の適切な実施	36
① 電気設備の保全及び更新	36
② 機械設備の保全及び更新	37
③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新	39
④ 内装・外装等の保全及び更新	40
(2) ランニングコストやメンテナンスを考慮した機器更新	41
① ランニングコストを考慮した機器更新	41
② メンテナンスを考慮した機器更新	41
(3) 費用の縮減及び平準化	42
① 閉庁することなく改修を行うための工事計画	42
② 費用の縮減及び平準化対策	43
③ 改修計画期間における工事スケジュール及び項目別概算経費	44

下線は現改修計画からの修正部分

文京シビックセンター改修基本計画について

1 計画策定の背景と目的

文京シビックセンターは、21 世紀の文京区の新しいまちづくりの核となり、区民が誇りと愛着を持つことができる文京区のシンボルとして建設され、今日まで、区民サービス活動の拠点として、また、災害時における防災拠点としての役割を担ってきた。

庁舎棟は平成 6 年に、ホール棟は平成 11 年にしゅん工しているが、設備等の耐用年数から大規模修繕・改修等が必要な時期を迎えつつあり、しゅん工時から変化してきた社会情勢や区民ニーズ等への対応や、建物の経年劣化に対応するために、施設全体としての計画的な取組が必要となっている。

区は、平成 26 年 3 月に「文京シビックセンター改修方針」を策定し、その中で、シビックセンター改修における 5 つの基本的視点を定めた。

- 視点 1：防災拠点としての機能向上
- 視点 2：省エネ・CO₂排出量の削減による環境負荷の軽減
- 視点 3：ユニバーサルデザインの充実による来庁者等の利便性向上
- 視点 4：行政需要の変化への対応
- 視点 5：計画的な改修等で費用の縮減と建物の健全性確保

これに基づき、文京シビックセンター改修基本計画検討委員会を平成 27 年度から平成 28 年度にかけて設置し、平成 29 年 3 月にシビックセンター改修基本計画（以下「本計画」という。）を策定した。

本計画は、ここに示す様々な改修を行い、文京シビックセンターの機能の維持と更なる向上を図ることで、これから将来にわたり、より充実した区民サービスの提供を実現していくとともに、防災拠点として区民の安全・安心を確保していくことを目的とする。

2 見直しの背景

計画策定から9年が経過し、その間に生じた新型コロナウイルス感染症の拡大やウクライナ情勢を始めとする国際情勢の変化が、社会経済活動のみならず建設現場の運営にも大きな影響を与えた。当初計画した工事においても、感染防止対策の徹底や資材調達・人員確保の困難に直面し、工事の方法や実施時期に柔軟な見直しが求められる状況となった。

また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会や 2025 年日本国際博覧会（大阪・関西万博）を契機に、建設資材価格の高騰や人件費の上昇が続いていることから、当初計画の工事費や計画期間などの前提条件の再検討も必要となった。

更に、当初計画で将来工事として位置づけられていた項目、今後の劣化を見据え改修内容に含めることが合理的な項目について、緊急度、優先度の観点から、具体的な工事時期、内容を整理し、計画に追加した。

このような背景と、これまでに実施した工事から得られた知見を踏まえ、より実現可能性の高い工事手法への見直しを図るため、本計画の見直しを行った。

3 本計画の構成と基本的な考え方

1) 計画期間

本計画は、今後、文京シビックセンターにおいて必要となる改修工事内容のうち、平成 30 年度を基準とし、令和 14 年度までの 15 年間に於いて実施が必要な工事を、その優先度などから、当初計画の第 1 期（平成 30 年度～令和 4 年度）及び第 2 期（令和 5 年度～令和 9 年度）に、第 3 期（令和 10 年度～令和 14 年度）を追加して、3 期の計画期間に見直しを行った。

また、改修工事の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえ、5 年ごとに工事内容の検証を行い、本計画の見直しを実施するものとする。

2) 各期の主な改修内容

第1期～第3期の主な改修内容は以下のとおりである。

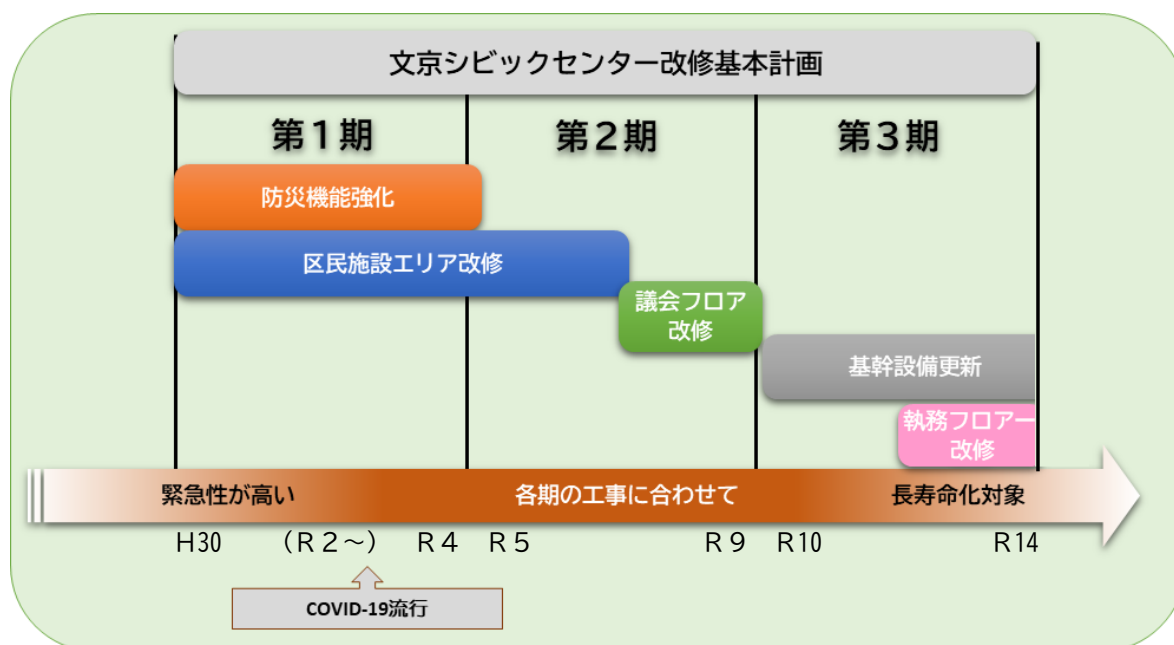
第1期：防災機能強化、区民施設エリアの改修

第2期：区民施設エリア、議会フロアエリアの改修

第3期：庁舎機能の維持に重要な基幹設備の更新、執務フロアエリアの改修

設備機器等の更新工事については、その設置場所に合わせて、各期の改修工事と同時に行っていく。ただし、予防保全の観点から、緊急性の高い設備機器更新については、既に計画期間から先行して行っている。

また、第3期以降は、庁舎機能の根幹をなす受変電設備等の基幹設備が更新時期を迎えるため、計画的に更新を行い、庁舎の長寿命化を図る。



3) 改修経費の平準化、区民施設改修の優先及び社会情勢等への配慮

改修の実施時期の決定に当たっては、計画期間中の年度ごとの経費を可能な限り平準化させるとともに、区全体の事業計画の策定において、区民施設エリアの改修を優先することを原則とする。

なお、当該改修工事の内容及び実施時期については、建設需要の動向を始めとする社会情勢に十分配慮するとともに、区の他の施策等と総合調整の上、実施を確定していくこととする。

《視点１》 防災拠点としての機能向上を図る

シビックセンターは、区の防災拠点として、大地震などの災害時には、区民の生命と財産を守る中心的機能を果たす。

そのため、災害が発生した場合や発生のおそれがある場合の的確・迅速な災害対策活動が不可欠である。また、区民サービスの継続といったBCP（事業継続計画）への対応、低層階エリアにおける帰宅困難者対策への対応が求められる。

また、被害の程度によっては、インフラの復旧に長時間を要することが想定されることから、非常時の発電機能の能力強化など、災害時における防災拠点としての機能を更に高めていく必要がある。

なお、シビックセンターの長周期地震動対策については、建設当初に一定の対応を図っているが、研究の進展等に対応した対策を検討していく必要がある。

(1) 電力の確保

総務省は、災害時等に電力事業者からの電源供給が途絶えた場合の自治体の非常用電源の使用可能時間について、「外部からの燃料供給無しで72時間、燃料事業者との協定などで1週間程度が望ましい」*としている。

シビックセンターの非常用発電設備は、本計画を策定した平成28年度時点で、備蓄燃料により3日分の電力を連続供給できていたが、停電の長期化に備え、電力自給可能期間を7日間に延長するとともに、電力供給範囲を拡大することで、災害時対応の態勢強化を図る。

*地方公共団体における災害対策機能の維持に係る非常用電源の確保に関する緊急調査結果
(平成27年11月17日総務省消防庁)

① 非常用発電設備の対応期間拡充

□改修前

- ・地階に設置した非常用発電設備(1,000kVA)2台の連続運転は3日間。
- ・電力供給対象は、限定されており、以下のとおりである。
エレベーター(非常用、高層用及び低層用各1台)、防災設備、防災センター、情報政策課電算室、給排水設備機器、内線電話交換設備及び執務フロアの通路照明・コンセント(通常時の約1/3)等

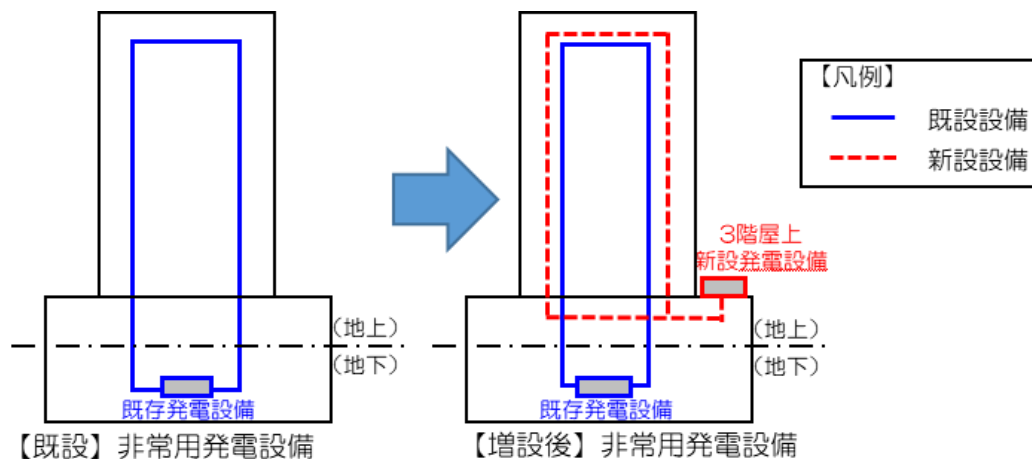
□改修方針

- ・新たに非常用発電設備(2,000kVA)1台を3階屋上に設置する。これにより、
A) 連続運転期間を7日間に延長
B) 非常用電源の各階配分工事の実施により、各階執務フロア、災害対策本部機能補完室*¹、帰宅困難者受入スペース*²の照明・コンセント等に電力供給する。

*1⇒「視点1(2)⑤ 災害対策本部の機能の強化」P13 参照

*2⇒「視点1(3)① 受入れに必要な設備等の整備」P15 参照

□実施時期：第1期(令和3年度完了)



② 電力供給の多元化による電力確保

災害時における電力確保に当たっては、単一設備による被災リスクを回避するため、発電方法の多元化を図る。

□改修前

- ・電力事業者からの供給が停止した場合の電力確保策として、現状は、既設の非常用発電設備（1,000 kVA×2台）のみである。

□改修方針

- ・電力供給の多元化策として以下のような方法があり、それぞれの発電容量や費用対効果を踏まえ、導入を検討する。

A) 新たな非常用発電設備（2,000 kVA）

- ・新たな非常用発電設備を設け、既設の非常用発電設備と合わせて、災害時における庁舎機能の維持に必要な電力を供給する。

⇒「視点1（1）① 非常用発電設備の対応期間拡充」P5 参照

B) 太陽光発電設備

- ・蓄電設備と併せて、災害時における補助電源として使用が可能である。通常時には、省エネ・CO₂削減対策となる。設置については、費用対効果等の検討を要する。

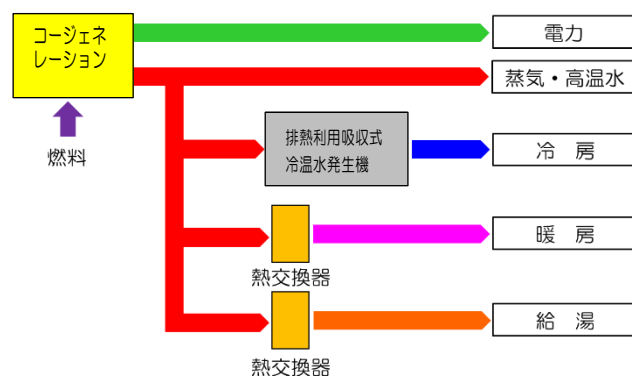
⇒「視点2（1）④ 太陽光発電設備の設置」P20 参照

C) ガス・コージェネレーションシステム*

- ・給湯、熱源設備と併用した発電システム。災害時においては、補助電源として使用が可能となる。既存の給湯、熱源設備の更新時に、費用対効果、設置スペース等を考慮し、検討する。

⇒「視点5（1）② 機械設備の保全及び更新」P37 参照

*コージェネレーションシステム：発電機的一种で、発電を行い、その際に発生する廃熱を利用し、給湯及び冷温水熱源に利用するシステム



コージェネレーションシステム概念図

(2) 構造体及び各種設備等の安全性の向上

シビックセンターは、大地震等の災害発生時には、区の防災中枢機能を受け持つ施設となる。また、ホール、会議室等の一般区民が利用する複合施設として、災害発生時には、利用者の安全を守る必要がある。

① 大地震・長周期地震動対策等

■構造体の大地震・長周期地震動等への対応

□改修前

- ・シビックセンターの構造体については、建設当初の設計において、現在の建築基準法に定めるものと同等以上の大地震や長周期地震動に対する対策を行っている。
- ・平成 26～27 年度に実施した外装等調査・改修工事の結果、東日本大震災時における長周期地震動による構造的な損傷がないことが確認されている。
- ・現在、国では、今後発生が予測される長周期地震動に関する詳細な研究が進められており、また、平成 28 年度の熊本地震において生じた、震度 7 程度の地震が連続して発生する状況への対応策も検討が進められている。

□改修方針

- ・今後、大地震の連続発生や長周期地震動についての新たな設計基準等が国から示された際には、それらに基づき、シビックセンターの構造性能を再検討する。検討結果により、更に構造性能を上げる必要が生じた場合には、必要な対策を実施する。

□実施時期：検討結果に応じ実施

■エレベーターの大地震・長周期地震動への対応

□改修前

- ・シビックセンターのエレベーターについては、建設当初から、地震時管制運転*などの地震対策を行っている。

*地震時管制運転：地震等の加速度を検知して、自動的にかごを最寄り階に停止し、戸を開くことなどができる安全装置。

- ・平成 21 年に建築基準法が改正され、新たなエレベーターには、長周期地震動対応（昇降路内の突起物への引掛け防止機能等）が義務付けられた。

□改修方針

- ・庁舎棟エレベーター（高層用 4 台、低層用 4 台、非常用 1 台、議会用 2 台）、アトリウム用エレベーター（2 台）、及び大ホール・小ホール用エレベーター（3 台）について、更新時に、最新の基準に準拠した改修を行う。
- ・上記に先行して庁舎棟エレベーターの一部（非常用 1 台）について、長周期地震動対応機能を付加する。

⇒「視点 5（1）③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新」P39 参照

□実施時期

第 1 期（令和元年度完了）：長周期地震動対応機能付加（非常用 1 台）

（令和 4 年度完了）：大ホール・小ホール用エレベーター（2 台）

第 2 期～第 3 期（令和 7～14 年度）：庁舎棟エレベーター（10 台）、非常用（1 台）

大ホール用エレベーター（1 台）

将来工事（令和 15 年度以降）：アトリウム用エレベーター（2 台）

② 非構造部材の耐震化

■天井の耐震化

□改修前

- ・東日本大震災では、揺れの大きな地震が発生し、長周期地震動等による天井の脱落が各所で見られた。シビックセンターは、不特定多数の利用者を受け入れる複合施設であり、安全性の確保を行う必要がある。

□改修方針

- ・不特定多数の利用者の安全性確保の観点から、特定天井*である、以下諸室の天井の耐震化を行う。

地下2階：西側エントランスホール

1階：北側外部ピロティ、北側エントランスホール、大ホール

2階：小ホール

24階：議場

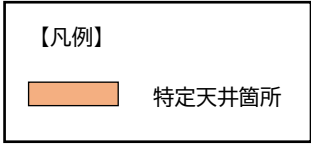
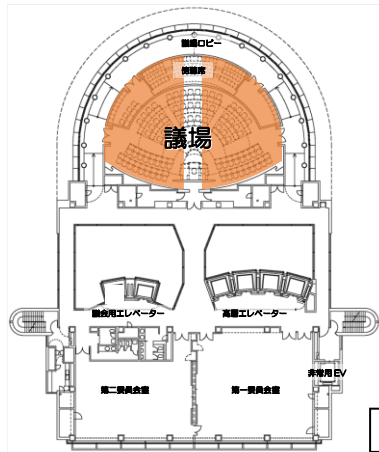
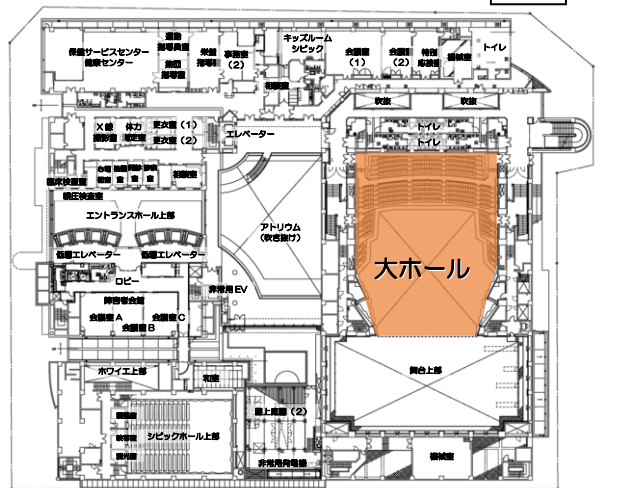
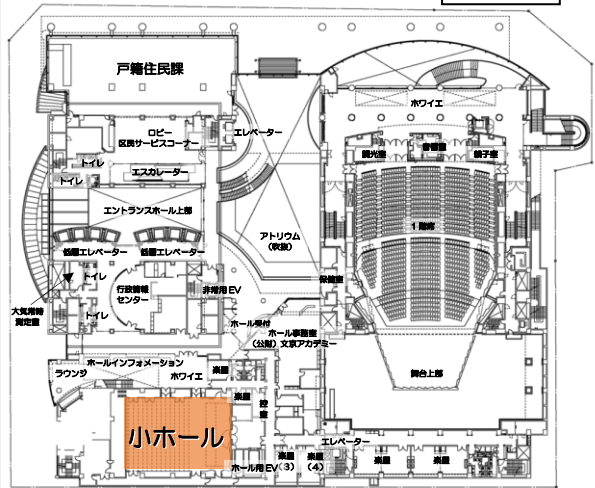
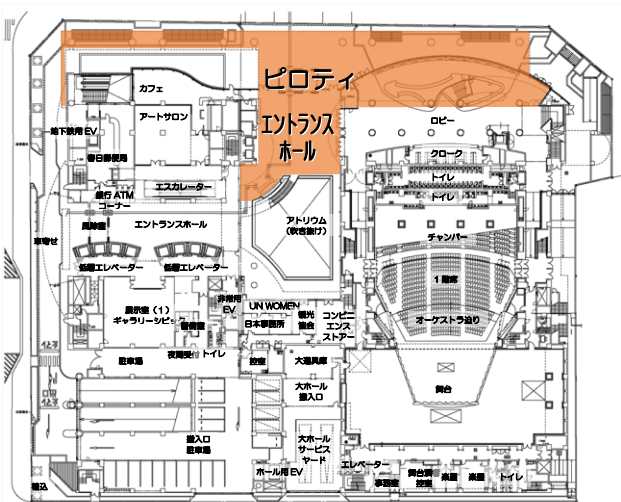
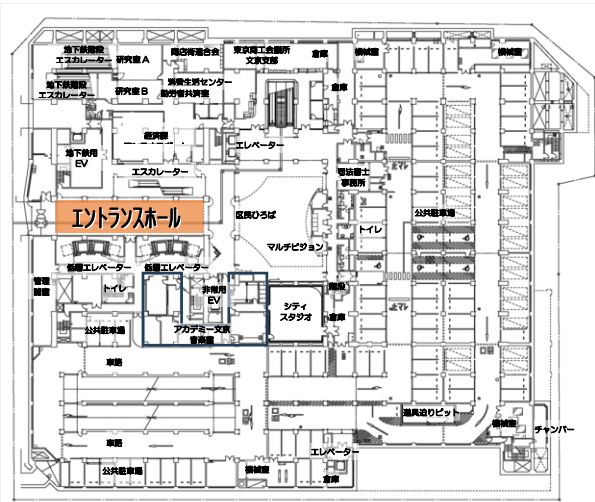
*特定天井：高さ6 m超、面積200 m²超等の吊り天井。平成25年の建築基準法施行令改正により、特定天井の耐震規定が強化。

□実施時期

第1期（平成30～令和4年度完了）：議場を除く対象範囲

第2期（令和5年度完了）：議場

「視点1」防災拠点としての機能向上を図る



■建築設備機器類の耐震化（受変電設備、受水槽等）

□改修前

- ・シビックセンター建設時以後、設備機器の耐震基準が変更されており、更新時には、新たな耐震基準に適合させていく。

□改修方針

- ・以下の機器について、記載の方法により現行耐震基準に適合させる。
受水槽、高置水槽等 …更新に合わせ耐震化
受変電設備 …既存機器に後付けで耐震化

□実施時期：第1期（平成30～令和元年度完了）

■スプリンクラー配管の耐震化

□改修前

- ・各室の天井面に設置されたスプリンクラーには、鋼製の配管によって給水されている。

□改修方針

- ・大地震時等における天井材の大きな変位にも追随できるよう、スプリンクラー配管のフレキシブル化を行う。
- ・工事は、エリアごとに他の設備改修と合わせて行うことで、工事の合理化を図りつつ、利用者や執務への影響を最小限に抑える。



スプリンクラー配管のフレキシブル化

□実施時期

- 第1期（令和2～4年度完了）：特定天井改修工事範囲
- 第2期（令和5～9年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア
- 第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）
- 将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階・低層階）

③ BCP（事業継続計画）に必要な設備等の対応

□改修前

区では、BCP（事業継続計画）について、「文京区事業継続計画【震災編 Ver. 4（令和7年3月）】」を策定し、災害時に必要な様々な事業を継続していくこととしている。

□改修方針

シビックセンターにおいて、区のBCPの実施に必要な設備等の対応として、電源供給の拡充*¹、非構造部材の耐震化*²、浸水対策*³などを行う。

*1：⇒「視点1（1）① 非常用発電設備の対応期間拡充」P5 参照

*2：⇒「視点1（2）② 非構造部材の耐震化」P9 参照

*3：⇒「視点1（2）④ 浸水対策」P12 参照

④ 浸水対策

□改修前

近年、地球温暖化に伴う気候変化による浸水被害が増加している。これまで行われてきた都市インフラとしての河川側での対策に加えて、建物側も対策を強化することで、災害時における施設の機能維持について、安全性の向上を目指す。

□改修方針

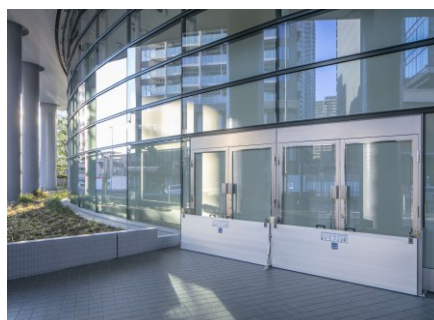
シビックセンターの防災拠点としての機能維持のため、特に、地下階にある電気・通信設備を守るため、以下の浸水経路に必要な対策を講じる。

- ・ 地上にある各所出入口に止水板を設置。
- ・ 地下施設に繋がる換気用風洞に防水措置を行う。
- ・ 1階カフェにある耐水圧の不足する外装ガラスの更新を行う。

□実施時期

第1期（令和2年度完了）：出入口への止水板設置、換気風洞への防水措置

第2期（令和6年度完了）：1階カフェ部分ガラス更新



大ホール入口 止水板

⑤ 災害対策本部の機能の強化

□改修前

- ・東日本大震災等の経験を踏まえ、災害対策本部の設備等の機能強化を図ることが必要である。

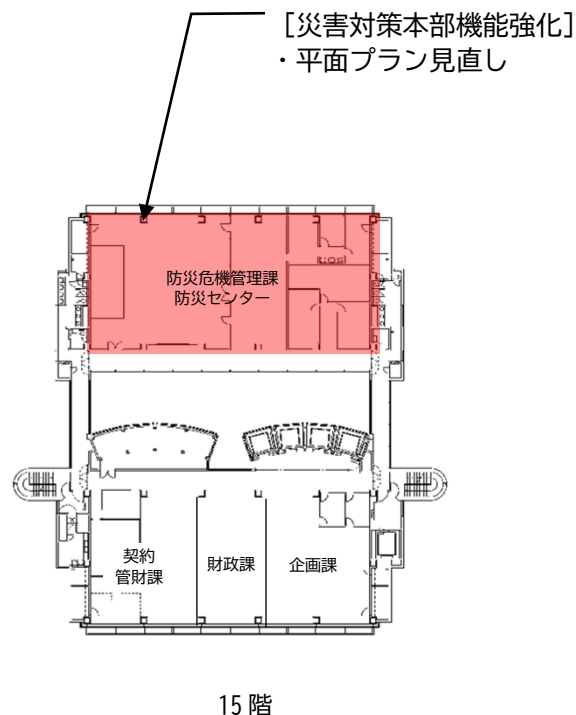
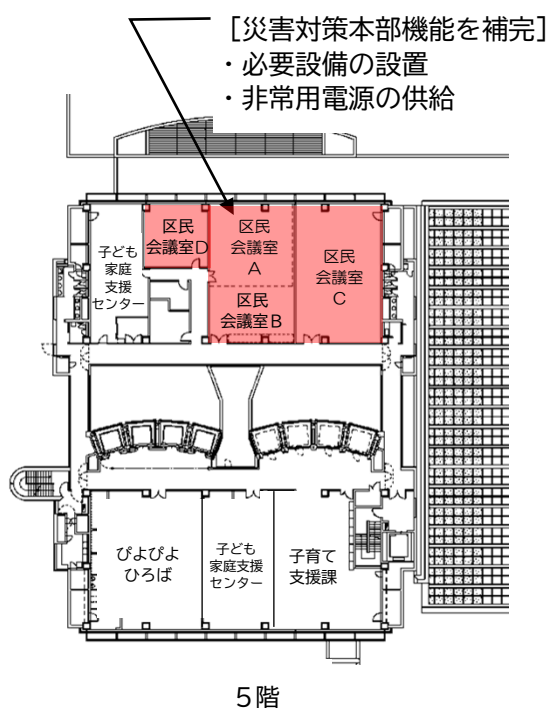
□改修の方針

- ・災害対策本部の機能性を上げるため、平面プランを見直す。
- ・災害対策本部機能を低層階で補完できるように、候補場所を選定し、必要となる設備の設置と非常用の電源対応を行う。
- ・現在、災害対策本部機能の補完スペースは、5階に設けられているが、当該フロアを執務スペースに改修する方針となったことから、補完スペースに必要な設備を低層フロアに再整備する。

□実施時期

第1期（令和3年度完了）： 5階、15階

第3期（令和10～14年度）：低層フロア



⑥ その他の安全性向上

■ 防火設備等の安全性向上

□改修前

シビックセンターしゅん工後、各種設備の安全性に関する建築基準法の改正がされている。

□改修方針

防災性・安全性の向上のため、以下の部分について建築基準法への適合化工事を行う。

- ・ エレベーター扉の遮煙未対応箇所
- ・ 防火シャッター閉鎖作動時の危害防止装置未設置箇所
- ・ 避難階段手すりの未設置箇所

□実施時期

第1期（令和2年度完了）：防火シャッター閉鎖作動時の危害防止装置設置

大ホール・小ホール用エレベーター（2台）遮煙対応

第2期（令和8～9年度）：避難階段手すり整備、大ホール用エレベーター（1台）遮煙対応

将来工事（令和15年度以降）：庁舎棟エレベーター（10台）遮煙対応

アトリウム用エレベーター（2台）遮煙対応



(3) 帰宅困難者対策

文京区地域防災計画（令和6年度修正）では、災害時に発生する帰宅困難者については、

「シビックセンターでは、地震発生時における来館者の安全確保を行った後、低層階を帰宅困難者の一時滞在施設として、災害対策本部の判断により順次開放し、帰宅困難者を受け入れる。」

と規定されており、シビックセンターの帰宅困難者対策のための施設の改修を行う。

① 受入に必要な設備等の整備

□改修前

東日本大震災において、戸籍住民課待合スペース、大ホール、小ホールに順次帰宅困難者の受入れを行った。

□改修方針

帰宅困難者受入れスペースは、以下の規模の大きな低層階諸室の中から、状況に応じて決定していく。

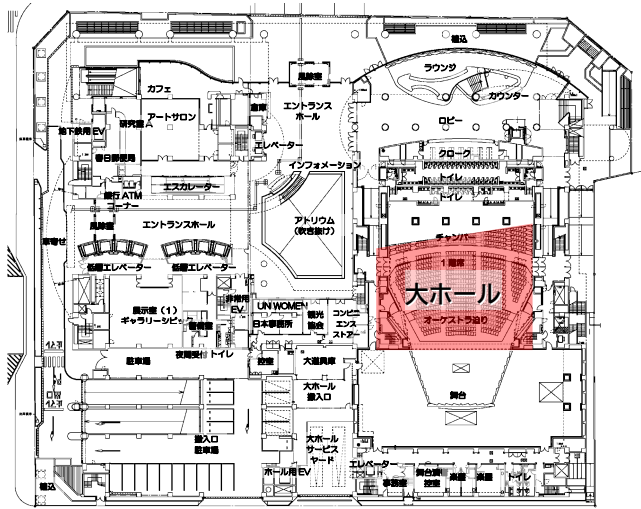
- ・ 1階：大ホール
- ・ 2階：戸籍住民課待合スペース、小ホール
- ・ 3階：障害者会館、健康センタートレーニング室、シビックホール会議室
- ・ 4階：シルバーセンター

併せて、帰宅困難者受入れスペースの安全性確保に当たり、特定天井の耐震化改修を行う。停電が発生した場合は、非常用発電設備により電源供給を行う。

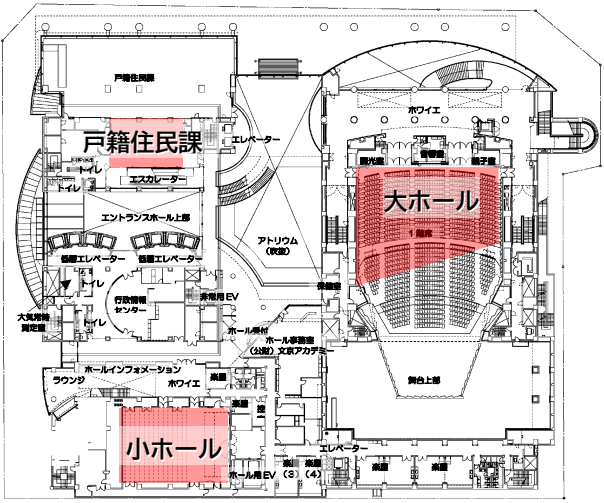
□実施時期

- ・ 非常用発電設備：「視点1（1）① 非常用発電設備の対応期間拡充」P5 参照
- ・ 天井の耐震化：「視点1（2）② 非構造部材の耐震化」P9 参照

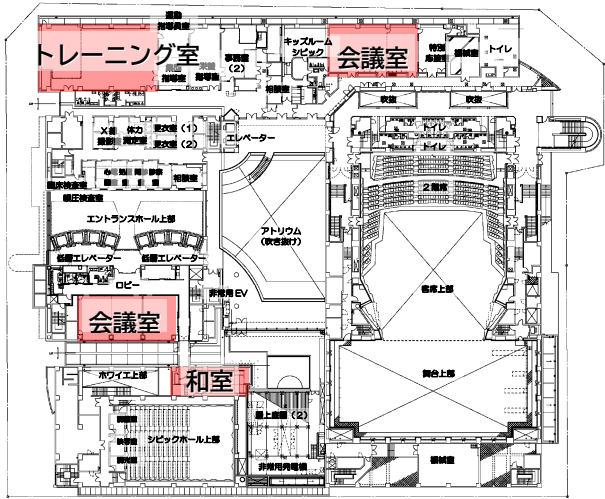
≪視点1≫防災拠点としての機能向上を図る



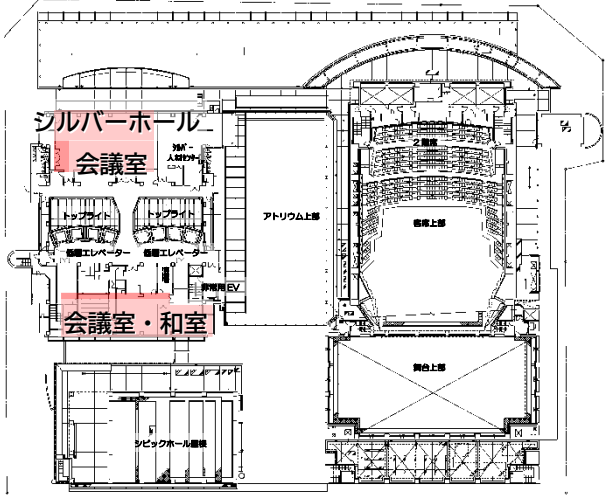
1階



2階



3階



4階

【凡例】

帰宅困難者受入れスペース

《視点2》 省エネ・CO₂排出量の削減により環境負荷の 軽減を図る

シビックセンターは、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（以下「東京都環境確保条例」という。）で、大規模事業所に指定され、温室効果ガス排出総量について、平成22年度から26年度までの第1期計画では8%、平成27年度から令和元年度までの第2期計画では17%、令和2年度から6年度までの第3期計画では27%、令和7年度から11年度までの第4期計画では50%の削減義務が課されている。

これまでに、空調の運転管理や照明の縮減の徹底、照明器具のLED化などにより、第3期計画の削減は達成した。続く第4期計画においても、様々な対策を継続し、削減義務の達成に向けて努めていく。

(1) 省エネ機器や高効率機器への更新

空調設備、給排水衛生設備、電気設備の更新については、機器の寿命と省エネルギー・CO₂排出量削減等を勘案し、高効率機器への更新を適切に行う。

また、様々な節電対策により容量が過大となっている既存の変圧器は、受変電設備更新の際に、適切な容量に更新することで、省エネルギー・CO₂削減を図っていく。

① 高効率・高性能機器への更新

□改修前

- ・空調設備、給排水衛生設備、電気設備については、定期的なメンテナンス等を行い、機器の延命を図っているが、高効率・高性能機器への更新が求められている。

□改修方針

- ・空調設備、給排水衛生設備、電気設備の機器更新時には、高効率型を採用する。
- ・受変電設備更新の際には、変圧器を電気需要の減少に応じた適切な容量に更新する。
- ・定期的なメンテナンスを行い、機器の能力を維持し、費用対効果を考慮の上、最適な時期に更新を行う。

□実施時期：視点5（1）の各項目による

② 各種衛生機器の節水仕様への更新

□改修前

シビックセンターでは、トイレ洗浄水に中水を利用するなど、節水対策を行っているが、衛生機器の更新時には、節水型に変更することが望ましい。

□改修方針

トイレ改修に併せて、節水型器具や清掃性の良い器具の採用を行い、使用水量削減・メンテナンス性の向上に努める。

- ・節水型器具へ更新
- ・自動水洗へ更新
- ・清掃性の良い器具へ更新



□実施時期：「視点3（3）① トイレの利便性の向上」P29 参照

③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入

□改修前

- ・共用部のダウンライト照明器具を中心に、平成21年度からLED化を進めている。
- ・執務室、トイレ等の照明設備は、しゅん工当初からの蛍光灯器具が使用されているが、今後、蛍光管の製造終了が令和9年末に予定されており、器具の交換を進める必要がある。
- ・平成28年度現在、老朽化した照明制御装置の改修を進めている。
 - ⇒「視点2（2）① BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入」P21 参照
 - ⇒「視点5（1）① 電気設備の保全及び更新」P36 参照

□改修方針

- ・照明器具の更なるLED化を推進する。
- ・執務フロア等には照度センサー*¹、トイレ等には人感センサー*²の導入を行う。

*1 照度センサー：床面又は机上面の明るさを感知する装置

*2 人感センサー：人の発する赤外線により在・不在を感知する装置

□実施時期

第1期（平成30～令和4年度完了）：区民施設エリア

第2期（令和5～9年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア、
執務フロアエリア

第3期（令和10～14年度）：トイレ（執務フロア（高層階））

将来工事（令和15年度以降）：トイレ（執務フロア（中層階、低層階））

④ 太陽光発電設備の設置

□改修前

- ・ 現在、シビックセンターには、太陽光発電設備が設置されていない。
- ・ 2050 年カーボンニュートラル実現に向けて、公共施設における再生可能エネルギーの導入が強く求められている。

□改修方針

- ・ 近年、次世代太陽光発電技術として注目を集めるペロブスカイト太陽電池は、軽量・柔軟といった特性により、これまで設置が困難だった場所への展開が期待されている。
- ・ ペロブスカイト太陽電池の量産化に向けた研究が進められており、今後、数年で本格導入が始まると見込まれており、導入可能性を積極的に検討する。
(設置については、費用対効果を考慮し、設置内容や規模、時期を検討する。)
- ・ ペロブスカイト太陽電池の設置により以下の効果が期待できる。
 - 自然エネルギーの有効利用及び環境負荷の低減、CO₂の削減
 - 商用電源受電時のピークカット（電力料金の低減）
 - 非常用発電設備運転時の補助電源として使用することによる燃料消費量の低減
⇒ 「視点1（1）① 非常用発電設備の対応期間拡充」P5 参照

(参考) ペロブスカイト太陽電池の種類



(出典) 積水化学工業(株)



(出典) パナソニックHD(株)



(出典) (株) カネカ

出典：https://www.meti.go.jp/shingikai/energy_environment/perovskite_solar_cell/pdf/20241128_1.pdf

□実施時期：将来工事（令和15年度以降）

(2) エネルギー管理による省エネ推進

シビックセンターでは、これまで様々な節電対策による省エネルギーを推進してきた。今後、新たなビルエネルギー管理システムや、空調制御、照明制御等を導入し、これまで以上に効率的なエネルギー管理を行うことで、更なる省エネルギー・CO₂削減を実現していく。

① BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入

□改修前

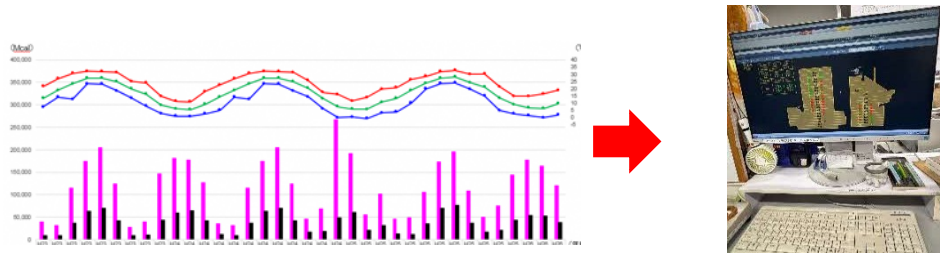
施設全体のエネルギー使用状況の把握は、担当職員が個々に確認して対応している。

□改修方針

- ・BEMS*を導入することで、エネルギーの使用状況を計測、データ処理が容易になる。

(設置については、費用対効果を考慮し、設置内容や規模、時期を検討する。)

*BEMS (Building Energy Management System) : 建物内の設備機器の運転状況や建物内外の温湿度状況等の情報を集中して管理し、エネルギー消費量の削減を図るシステム



中央監視装置

BEMSを中央監視装置に導入

- ・セキュリティシステム*¹、照明制御装置*²等と連携し、省エネルギーに努める。
(例：各設備機器の消し忘れ防止等)

*1、*2⇒「視点5(1)① 電気設備の保全及び更新」P36 参照

□実施時期：将来工事（令和15年度以降）

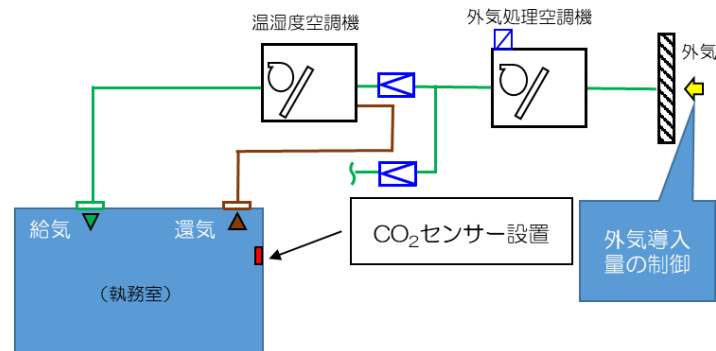
② 空調機等への変風量制御、CO₂測定センサーの導入

□改修前

空調システムは、外気を処理する空調機と室内温湿度を調整する空調機により定風量にて運転している。

□改修方針

外気導入量を制御し、冷暖房負荷及び搬送動力を低減する。



□実施時期

第2期（令和7～9年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア

第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

③ ホールの空調制御等

□改修前

庁舎とホールで電力量計・熱量計（空調・給湯）等を共有しており、各々のエネルギー使用量を把握できていない。

□改修方針

- ・庁舎とホール各々で、エネルギー使用状況を把握する。
- ・庁舎とホール各々に、電力量計・流量計等を設置する。
- ・エネルギー使用量を監視し、エネルギーの適正運用を行うことで、エネルギー削減に努める（ホールと庁舎では、設定温度や運転時間が異なるため、各々制御することが必要。）。
- ・制御は、BEMSとの連携が望ましく、費用対効果を考慮し、設置内容や時期を検討する。

□実施時期

第1期（令和4年度完了）：庁舎・大ホールの冷温水・蒸気の流量計設置

将来工事（令和15年度以降）：電力量計設置

(3) 冷暖房負荷の軽減

シビックセンターは、東京都環境確保条例に基づき、第3計画期間におけるCO₂削減義務を達成した。今後、更なる省エネルギー・CO₂削減を目指し、冷暖房負荷を抑制する手法を取り入れる。

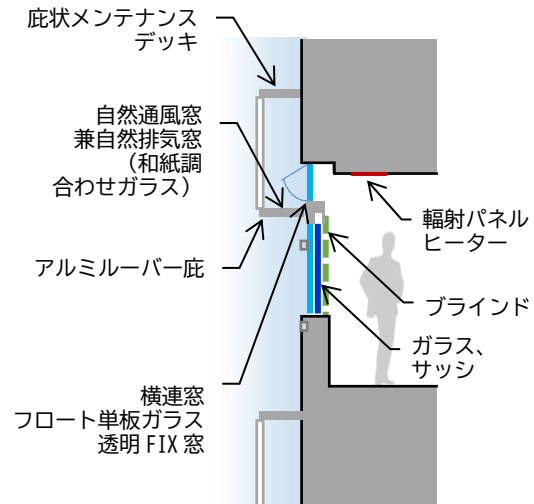
① 日射遮蔽設備の導入

□改修前

シビックセンターは、冷暖房負荷を抑制する建築的手法が建物全体に導入されており、ルーバー庇は、高い日射遮蔽性能を保持している。また、南北西面には、日射遮蔽用電動ブラインドを設置している。

平成 26、27 年度に実施した外壁改修工事では、東西外壁のガラス面に日射調整フィルム貼工事を実施した。

本計画では、更に庁舎棟のガラス面に以下の対応を行う。



庁舎棟・執務スペースの現況の窓まわり

□改修方針

A) 窓まわり断熱工事

- ・南北面、廊下及び光庭の既存窓ガラスに、室内側からガラスやサッシを取り付ける。
本改修により、日射遮蔽及び断熱性能向上を実現することができる。

B) 既存ブラインド更新

- ・南北西面の既存ブラインドを耐用年数に合わせ更新する（環境性能の高いブラインドへ更新）。
- ・ブラインド設備が設置されていない東面へのブラインド設置については、ロールスクリーンの設置を検討する。

□実施時期

B) 第2期（令和7年度完了）：東面へロールスクリーン設置

A)、B) 将来工事（令和15年度以降）

《視点3》 ユニバーサルデザインの充実等による来庁者等 の利便性を向上させる

シビックセンターは、年間約 300 万人の様々な方が訪れる公共性の高い超高層の複合施設である。施設は、区福祉環境整備要綱などで求められる機能を満たしているが、しゅん工以降も、より利用者の視点を重視して、高齢者、障害者などが使いやすくなるよう、これまで誘導ブロックの増設や低層階のサイン改修などを進めてきた。今後は、更に誰もが安全で快適に利用できるように配慮したユニバーサルデザインの考え方に基づき、整備を進めていく必要がある。

(1) わかりやすいサイン表示等利用者の利便性向上

社会環境の変化に伴い、ユニバーサルデザインに対する考え方は、より高度化し、豊かで質の高いものとなってきている。具体的には、少子・超高齢社会への移行によるノーマライゼーション意識の拡大、外国人対応など、全ての人が自立して参画できる社会の確立と、訪日客の柔軟な受入れを目指し、様々な法令や基準が施行されている。

こうした社会情勢の変化に対応し、来庁者の更なる利便性向上を図っていく。

① サインの見直しと多言語化及びデジタルサイネージ対応

□改修前

シビックセンターの誘導・案内サインは、これまで様々な改善を図ってきたところであるが、トイレや階段等の場所がわかりづらいとの指摘がある。また、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会を目指し、英語を基本とする外国人への対応についても実施してきた。

□改修方針

A) 多言語化対応

- ・サインの英語併記
- ・ピクトグラムの併用

B) デジタルサイネージの推進

- ・多言語化、緊急時の誘導システム等

C) わかりやすい誘導のためのサイン見直し

⇒「視点5 (1) ④ 内装・外装等の保全及び更新」P40 参照

□実施時期

A) 第1期 (令和元年度完了)

B) 先行工事 (平成 29 年度完了)

C) 第1期～第3期 (平成 30～令和 14 年度)、将来工事 (令和 15 年度以降)



低層階サイン



地下2階デジタルサイネージ

② バリアフリー環境の向上

□改修前

シビックセンター建設時における、建物内外のバリアフリー対策については、「文京区福祉環境整備要綱」（昭和 59 年制定）に基づいて計画された。

その後、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「東京都福祉のまちづくり条例」、「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律」（以下「障害者差別解消法」という。）の施行や、「官庁施設に求められるユニバーサルデザイン基準」、「文京区バリアフリー基本構想」の策定など、様々な法令、ガイドライン等が示されている。

そのほか、隣接する交通機関の利用者が増大する中、敷地周囲にあるバス停留所周辺の通行上の安全性改善が望まれている。

□改修方針

関係部課及び関係機関等と協議を行いながら、バリアフリー環境の向上を図る。

A) トイレのバリアフリー化の推進

⇒「視点3 (3) ① トイレの利便性の向上」P29 参照

B) 避難階段への手すり設置、扉ドアノブのレバーハンドル化等

C) 構内道路と歩道との段差解消

D) 春日通り及び千川通りバス停留所周辺の通行上の安全性改善

（緑化計画を含む外構全体について検討が必要）

E) バリアフリー基本構想推進協議会の意見や、障害者差別解消法の趣旨に基づき、適時バリアフリー対応を行う。



B) 避難階段手すり未設置部・ドアノブ

C) 構内道路と歩道の段差

□実施時期

A) : 「視点3 (3) ① トイレの利便性の向上」P29 参照

B) : 第2期（令和8～9年度）

C) : 第1期（令和2年度完了）

D) : 将来工事（令和15年度以降）

E) : 第1期～第3期（平成30～令和14年度）、将来工事（令和15年度以降）

③ 公衆無線LANの利用可能エリアの拡充

□改修前

総務省及び東京都は、公衆無線LANの整備を推進しており、全国的に導入が進められている。

シビックセンターでは、平成28年9月から、無料公衆無線LANサービス「Bunkyo Free Wi-Fi」の利用を開始し、令和7年10月からは、OpenRoaming*（オープンローミング）規格対応の「Bunkyo Free Wi-Fi00」が、地下2階から地上5階、8階から12階、14階及び25階共用部において利用可能となっている。

*OpenRoaming：公衆Wi-Fiサービス関連事業者の業界団体であるWireless Broadband Alliance(WBA)による国際的なWi-Fi相互接続基盤のことをいう。高い安全性と利便性を特徴とし、一度の設定で国内・国外のOpenRoaming対応のWi-Fiスポットに自動で接続することができる。



□改修方針

- ・災害時、停電時にも「Bunkyo Free Wi-Fi00」が利用できるよう非常用電源への接続工事を行う。
- ・既存の規格をOpenRoaming規格に変更した上で、対象エリアを拡大する。

□実施時期：第1期（令和3年度完了）：非常用電源への接続工事

第2期（令和8年度）：OpenRoaming規格への変更及び対象エリアの拡大

(2) エレベーターの機能改善

① 運行管理システムの改善等

□改修前

既存エレベーターについて、利用が集中する朝や昼の時間帯において、エレベーター待ち時間を改善してほしいとの意見がある。



1階エレベーターホール

□改修方針

エレベーター更新時に、新たな運行管理システムを導入することで、待ち時間の改善を図る。

□実施時期：「視点5（1）③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新」P39 参照

(3) トイレの利便性の向上

① トイレの利便性の向上

□改修前

社会環境の変化に伴い、社会がトイレに求める機能は大きく向上し、また、機能面だけではなく、快適性やアメニティなど、質の向上も求められる時代となった。温水洗浄便座の普及、省エネルギー・節水志向、バリアフリー法令の充実や防災意識の向上等、トイレに求められる機能が大幅に拡大している。

□改修方針

トイレの快適性、省エネルギー性、節水性、ユニバーサル対応を目指し、以下の改修を行う。

A) 利便性・快適性の向上

- ・温水洗浄便座へ更新
- ・和式大便器を洋式大便器へ改修
- ・トイレブースの更新（非常時開錠機能付き）
- ・自動洗浄の導入

B) バリアフリー対応

- ・オストメイト、ベビーチェア、ベビーベッドの増設
- ・バリアフリースイッチ入り入口引戸の自動ドア化
- ・通常便所の大便器ブース内の手すりの増設
- ・小便器横に杖かけの設置
- ・介助用ベッドの設置
- ・着替え台の設置

C) 省エネルギー対応

- ・人感センサーによる照明制御
 - ⇒「視点2(1)③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入」P19 参照
- ・節水型器具への更新（区民施設エリア、執務フロアエリアの多目的トイレ）
 - ⇒「視点2(1)② 各種衛生機器の節水仕様への更新」P18 参照

□実施時期

- 第1期（令和4年度完了）：ホールエリア、区民施設エリアのうち地下2階、1階
- 第2期（令和5～9年度）：上記以外の区民施設エリア、議会フロアエリア
- 第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）
- 将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

《視点4》 行政需要への変化に柔軟に対応する

シビックセンターでは、これまでも区民利用の多い低層階施設において、区民の需要や要望の多様化に対応するため、地下2階から5階の改修を行うなど柔軟に対応してきた。今後とも、区民の利便性の向上に取り組んでいく。

また、執務フロアーについても、区民需要の変化に応じて適切な配置としていく必要がある。

(1) 執務フロアの配置見直し

① 窓口カウンターの仕様及び形状の改善

□改修前

シビックセンターの執務フロアは、当時閉鎖的であった庁舎建築の形式に一石を投じ、公共性・透明性・開放性など、開かれた行政サービスのあり方をコンセプトに計画された。

社会環境の変化に伴い、「開かれた行政サービス」に加え、セキュリティ対策・プライバシー保護などの機密性を同時に求められる時代となった。こうした行政需要の変化に対応するため、改善を進めているが、今後も、以下の方針で改修計画を進めていく。

□改修方針

各課の執務内容に応じた窓口方式の設定

A) [サービスの迅速性を求められる課]

…ハイカウンターを中心に窓口を構成

B) [区民のプライバシーに配慮しながら手続を行う課]

…隔て板の設置や、ローパーティションに囲まれたブース式窓口を導入

C) [プライバシー性の高い区民の相談を受ける課]

…ハイパーティションの相談室を設置



A) ハイカウンター



B) 区民のプライバシーに配慮した窓口



C) 相談室の事例

⇒ 「視点5 (1) ④ 内装・外装等の保全及び更新」 P40 参照

□実施時期

第3期 (令和10～14年度): レイアウト変更工事 (高層階)

将来工事 (令和15年度以降): レイアウト変更工事 (中層階、低層階)

シビックセンターの執務スペースについては、組織見直しや定数見直しなどにより、一人当たりの面積の多い課と少ない課では、3倍程度の開きが出ている。

□改修方針

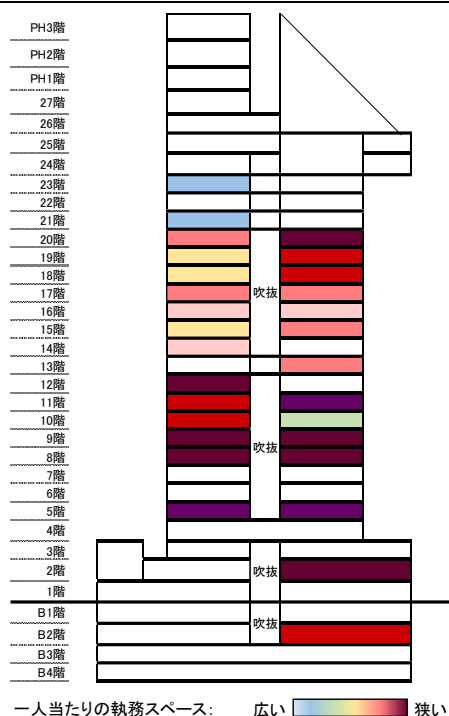
- ・職員数の増加に伴い、既存の執務スペースでは、執務室が不足する状況となっているほか、区民対応の多様化により、プライバシーに配慮した個室相談室等へのニーズも高まっている。こうした状況を踏まえ、執務環境の見直しを図るため、フロアー全体を対象とした全面改修や、低層階の一部を執務室として活用することも検討する。
 - ・今後、レイアウト変更を行う際は、利便性、効率性（部内各課の近接等）に配慮しつつ、一人当たりの執務スペース面積の平均値に近づけることを基本とする。
 - ・職員数の多いフロアーにおける会議室や更衣室を他のフロアーへ移動するなど、執務スペースの平準化を検討する。
 - ・具体的なレイアウト変更については、庁内組織を設置して検討する。
- ⇒「視点5（1）④ 内装・外装等の保全及び更新」P40 参照

☐ 実施時期

第1期～第2期（令和2～9年度）：レイアウト案検討

第3期（令和10～14年度）：レイアウト変更工事（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：レイアウト変更工事（中層階、低層階）



令和7年5月時点

(2) 執務フロアーの有効活用

執務スペース以外の利用方法の見直しやDX施策を行うことにより、執務フロアーの有効活用に向けた可能性や区民サービスの更なる向上に向けた検討を行う。

① DX施策の推進

□改修前

A) 執務フロアーにおいて、有線ネットワークから無線LANへの更新が以下の方針で進められている。

- ・既存LANケーブル：高セキュリティを求められるものへの利用
- ・無線LAN：高度なセキュリティシステムを導入

B) 各課所管の小型電子計算機の共通基盤への搭載が進められている（平成26年度から20システムを搭載）。

C) 区民や事業者等は、行政手続の内容に応じて、関係課の窓口に行く必要がある。

□改修方針

A) 無線LAN化により期待できる効果

- ・将来的な組織変更を行う際、レイアウトの自由度が高まる。
- ・LAN環境利用に当たり、配線の制約なくノートパソコン等の持ち運び利用ができる。

B) 小型電子計算機の共通基盤への搭載により期待できる効果

- ・各課が所管する各フロアーのサーバーを、仮想化技術を用いた共通基盤に搭載することにより、物理サーバーが不要となるため、各フロアーのレイアウト等の自由度が高まり、有効的に活用することができる。

C) 文京区DX推進プロジェクト*によるフロントヤード改革

- ・行政手続のオンライン化や、マイナンバーカード等の本人確認書類から基本4情報を申請書に転記する「書かない窓口」の導入、窓口DXシステムによる転入関連手続の効率化などの取組を進めることにより、区民サービスの更なる向上を図る。

*文京区DX推進プロジェクト：デジタル社会の実現のため、住民に身近な行政を担う基礎自治体として、住民サービス及び行政事務のデジタル化等の自治体DXを推進する事業。

□実施時期：A)：第1期（平成30年度完了）

B)：第2期（令和6年度完了）

C)：第2期（令和5～9年度）

② 執務フロアにおける文書書庫、倉庫等スペースの見直し

□改修前

シビックセンターの執務フロアにおける各課が利用する文書書庫・倉庫面積の総計は、1,900 m²超であり、各課執務関連面積の約 15%、更衣室面積を含めると、19%を占めている。

[執務関連面積と倉庫面積等の比較]

用途	執務室	会議室	文書書庫・倉庫	更衣室
面積合計	9627 m ²	527 m ²	1923 m ²	460 m ²
割合	76.8%	4.2%	15.3%	3.7%

□改修方針

文書書庫、倉庫、更衣室スペースについて、各関係部課と協議を行いながら、今後、以下の見直しを行う。

A) 文書書庫、倉庫、更衣室のスペースの見直し

- ・移動式ラック等の設置による省スペース化
- ・収納物品の見直し



現状の倉庫

B) 執務スペースに連動した配置の見直し

「視点4（1）② 組織規模に応じた執務フロアの配置」（P32 参照）と同時に検討し、効率の良い位置に配置する。

⇒「視点5（1）④ 内装・外装等の保全及び更新」P40 参照

□実施時期

第1期～第2期（令和2～9年度）：レイアウト案検討

第3期（令和10～14年度）：レイアウト変更工事（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：レイアウト変更工事（中層階、低層階）

《視点5》 計画的・効率的な改修等により経費の縮減を 図るとともに建物の健全性を確保する

空調設備・給排水衛生設備・電気設備等の更新に当たっては、運転状況と耐用年数を十分検証するとともに、施設利用者への安全・安心の確保、環境負荷の低減といった重要課題にも取り組む。

また、それぞれの改修費用の縮減や長期間における事業予算の平準化を図るため、技術革新の成果やこれまでの維持管理において蓄積されたノウハウなどを積極的に活用し、機器更新経費やランニングコストの縮減を目指す。

(1) 予防保全の適切な実施

設備機器については、適切なメンテナンスを行いながら長寿命化を図っているところであるが、機器毎の劣化状況や、機器メーカーによる部品供給の停止などの状況を勘案しながら、故障、支障が発生する前に予防保全工事を行うこととする。

これにより、シビックセンターの施設機能が停止することなく、継続した運営が可能となる。

① 電気設備の保全及び更新

■受変電設備等の更新

□改修前

受変電設備及びその他各種電気設備（幹線動力設備、電灯コンセント設備、電話設備、弱電設備、防犯警備設備、駐車場管制設備、特殊機器設備等）については、適切なメンテナンスにより長寿命化を図っている。

□改修方針

- ・受変電設備は、庁舎全体の電力供給を担う基幹設備であり、故障時の影響が大きいため、安全性や継続的な庁舎機能の維持の観点から、計画的な更新を行う。
- ・受変電設備更新に当たっては、様々な節電対策により容量が過大となっている既存の変圧器は、適切な容量に更新することで、省エネルギー・CO₂削減を図る。
⇒「視点2（1）① 高効率・高性能機器への更新」P18 参照

□実施時期

第3期（令和10～14年度）：特別高圧設備、地下4階変電設備
将来工事（令和15年度以降）：上記以外の変電設備

■セキュリティシステムの更新

□改修前

セキュリティシステム*については、耐用年数が経過し、部品供給も終了したことから、従来の磁気式カード式を非接触型カードシステムに更新工事を行っており、平成29年度に完了した。

*セキュリティシステム：庁舎への入退庁や、会議室等の施錠・開錠などの管理を各職員が持つ専用のカードにより行うシステム。

□実施時期：先行工事（平成29年度完了）

■照明制御装置の更新

□改修前

照明制御システムは、制御装置と照明器具にて構成されており、照明制御装置については、耐用年数を経過したことから、更新工事を行っており、平成 29 年度に完了した。

⇒「視点2（1）③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入」P19 参照

⇒「視点2（2）① BEMS（ビルエネルギー管理システム）の導入」P21 参照

□実施時期：先行工事（平成 29 年度完了）

② 機械設備の保全及び更新

■熱源・空調設備機器等の更新

□改修前

熱源・空調設備等については、適切なメンテナンスにより長寿命化を図っている。

□改修方針

A) 冷暖房・給湯熱源設備（冷却塔・ポンプを含む。）は、今後とも長寿命化を図っていくこととするが、故障時には、全館に影響を及ぼすため、予防保全の観点から適切に更新を行う。更新時には、ガス・コージェネレーションシステム（P6 参照）についても併せて検討する。

B) 各階に設置した空調機・送風機等は、定期的な点検及び整備を行った上、当該エリアの実施時期に合わせ更新する。

C) 通年稼働空調機（B4階電気室、14階電算室、エレベーター機械室等の通年終日運転している空調用冷房専用機）の更新を行う。

D) 受水槽、高架水槽等の給排水設備は、予防保全及び機器の耐震化*の観点から適切に更新を行う。

*受水槽等の耐震化：⇒「視点1（2）② 非構造部材の耐震化」P11 参照

E) 配管類は、トイレ改修工事に合わせて横引管を改修するとともに、
縦管については劣化調査の結果に基づき更新の要否を検討し、適切に対応する。

*トイレの利便性向上：⇒「視点3（3）① トイレの利便性の向上」P29 参照

□実施時期

A) 第3期（令和10～14年度）：冷暖房・給湯熱源設備の更新

B) 第1期（令和2～4年度完了）：大ホール・小ホール

第2期（令和6～9年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア

第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

C) 先行工事（平成30年度完了）

D) 第1期（令和元年度完了）

E) 第1期～第2期（令和2～9年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア

第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

■中央監視装置の更新

□改修前

中央監視装置及び自動制御機器は、部品がメーカー生産停止となっており、故障時に部品交換ができない状況にある。故障した場合、中央監視室での館内の監視及び機器の遠隔運転等ができなくなる。

□改修方針

- ・中央監視端末機の更新を行う。
- ・付属機器類の更新を行う。
- ・自動制御機器の更新を行う。



中央監視室

□実施時期：先行工事（平成28～令和元年度完了）

③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新

□改修前

既存昇降設備（エレベーター、エスカレーター、ゴンドラ等）については、適切なメンテナンスを継続し、安全な利用の確保を図っているところである。エレベーターについては、設置後、耐震性、安全性等において、建築基準法の改正（長周期地震動対策^{*1}、戸開走行防止装置^{*2}の設置など）が行われている。

*1：長周期地震動対策：「視点1（2）① 大地震・長周期地震動対策等」P7参照

*2：戸開走行防止装置：エレベーターの駆動装置や制御器に故障が生じ、かご及び昇降路のすべての出入口の戸が閉じる前に、かごが昇降したときなどに、自動的にかごを制止する安全装置。既存エレベーターについては、適切なメンテナンスによる事故防止を図っている。

□改修方針

今後も、適切なメンテナンスを行い、安全な利用を確保していくこととするが、予防保全の観点から、エレベーターについては、標準的な更新時期の目安である、約30年目を目途に更新を行う（大ホール・小ホールに付属するエレベーターについては、天井耐震化に伴う内装工事に合わせて更新する。）。

エスカレーター、ゴンドラについても、安全性を勘案しながら適切な時期に更新する。



1F エントランス



エレベーター乗り場

⇒「視点1（2）① 大地震・長周期地震動対策等」P7参照

⇒「視点3（2）① 運行管理システムの改善等」P28参照

□実施時期

第1期（令和2年度完了）：ゴンドラ更新

（令和4年度完了）：大ホール・小ホール用エレベーター更新

第2期（令和6～9年度）：ゴンドラ、庁舎棟エレベーター更新

第3期（令和10～14年度）：非常用エレベーター、議会用エレベーター、

大ホール用エレベーター、庁舎エスカレーター更新

将来工事（令和15年度以降）：地下鉄側エスカレーター、アトリウム用エレベーター更新

④ 内装・外装等の保全及び更新

■内装仕上げ等の保全及び更新

□改修前

シビックセンター各所の内装仕上げ等については、適切なメンテナンスにより長寿命化を図っている。

□改修方針

- ・今後とも長寿命化を図っていくとともに、予防保全の観点から適切に更新を行う。
- ・天井の耐震化*¹、空調設備の更新*²、レイアウト変更*³その他の改修工事を行う際には、これらに合わせ必要に応じ内装仕上げ等の更新を行う。

*1：「視点1（2）② 非構造部材の耐震化」P9 参照

*2：「視点5（1）② 機械設備の保全及び更新」P37 参照

*3：「視点4（1）執務フロアの配置見直し」P31、「視点4（2）執務フロアの有効活用」P33 参照

□実施時期

第1期～第3期（令和2～14年度）：区民施設エリア、議会フロアエリア、
執務フロアエリア（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

■外装等の保全

□改修前

平成26～27年度に実施された外装等調査・改修工事において、対象とした外装部位等については、しゅん工時に近い健全な状況に復旧した。

しかし、近年は、経年劣化に加え、猛暑やゲリラ豪雨等の異常気象の頻発により、外装部位等の劣化進行が建設当時よりも早まっている状況にある。



□改修方針

建築基準法に基づく定期報告制度により実施される外壁タイルの調査において、「タイル浮き」等の劣化が確認された箇所は、安全確保の観点から改修を行う。

また、外装部からの漏水を解消するため、劣化した部分の防水処理を行い、外装部の健全性を確保する。

□実施時期

第2期（令和8～9年度）：外壁タイル改修

第3期（令和10～14年度）：防水改修

(2) ランニングコストやメンテナンスを考慮した機器更新

本計画の設備機器等の更新に当たり、ランニングコストやメンテナンスを考慮した計画を行う。

① ランニングコストを考慮した機器更新

□改修方針

- ・設備機器等の更新に当たっては、イニシャルコストだけでなく、ランニングコストも考量し、総合的に最適な方式を採用する。

〔ランニングコストの削減例〕

- ・熱源機器の高効率機器への更新
⇒「視点2(1)① 高効率・高性能機器への更新」P18 参照
- ・節水型衛生器具への更新
⇒「視点2(1)② 各種衛生機器の節水仕様への更新」P18 参照
- ・照明設備のLED化
⇒「視点2(1)③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入」P19 参照
- ・空調制御方式の追加変更
⇒「視点2(2)② 空調機等への変風量制御、CO₂測定センサーの導入」P22 参照
- ・エレベーター設備更新
⇒「視点5(1)③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新」P39 参照

② メンテナンスを考慮した機器更新

□改修方針

- ・機器更新時には、メンテナンス性の良い（点検し易い・清掃し易い）機器を選定する。
また、メンテナンススペースを考慮した配置計画を行う。

〔メンテナンス配慮事例〕

- ・清掃性に配慮した衛生器具の採用
⇒「視点2(1)② 各種衛生機器の節水仕様への更新」P18 参照
- ・LED照明導入に伴う照明のメンテナンスフリー化
⇒「視点2(1)③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入」P19 参照
- ・送風機ベアリング部への注油管取付
- ・ロングライフフィルターの採用

(3) 費用の縮減及び平準化

本計画の実施に当たっては、区民・来庁者の利用に支障がないように、閉庁することなく改修を行う工事を計画する。

また、計画の実施は、15 か年を予定し、優先項目に従って設計し、工事を行う。工事の発注は、年度ごとに行うことを前提とし、年度による費用に大きな相違が発生しないように、平準化を図る。

① 閉庁することなく改修を行うための工事計画

■区民施設内の工事計画（地下2階～5階（大ホール、小ホールを含む。）、26 階会議室）

□改修方針

主な改修内容は以下のとおりである。

- ・施設室内：特定天井耐震化、照明更新（LED化）、スプリンクラー配管改修等
＊その他の内装材等については、劣化状況により改修対象に含める。
- ・共用通路：特定天井耐震化、空調機更新、照明更新（LED化）、スプリンクラー配管改修等

改修工事は、原則として、施設ごとに休業又は他の場所への仮移転を行い、施工する。工事箇所により一部通行制限等が生じる場合は、シビックセンターの使用に支障のないよう工事を行う。

□実施時期

第1期～第3期（平成30～令和14年度）

将来工事（令和15年度以降）

■執務フロア内の工事計画（5～24 階）

□改修方針

主な改修内容は、以下のとおりである。

- ・執務室内：照明更新（LED化）、スプリンクラー配管改修、レイアウト変更に伴う内装改修等
- ・共用廊下：空調機更新、照明更新（LED化）、スプリンクラー配管改修等

改修工事は、作業効率や安全性、工事中の換気停止等による職員の健康配慮等の観点から、原則、工事フロアごとに仮移転を行い、実施する。これにより、昼間工事を主

とし、工事費の削減と施工性の向上を図る。

□実施時期

第2期（令和8～9年度）：議会フロアエリア

第3期（令和10～14年度）：執務フロアエリア（高層階）

将来工事（令和15年度以降）：執務フロアエリア（中層階、低層階）

■共通事項

各種設備機器更新工事、エレベーター更新工事、トイレ改修、サイン工事、外溝工事等については、シビックセンターの使用に支障がある場合は、夜間工事で行うなどの対応により、閉庁することなく改修を進める。

② 費用の縮減及び平準化対策

■費用の縮減

- ・できる限り移転を伴わない改修工事計画とすることにより、移転に係る費用を縮減
⇒「視点5（3）① 閉庁することなく改修を行うための工事計画」P42 参照
- ・資材や機器等の選定に当たっては、原則として規格品・標準品を採用
- ・適切なメンテナンスにより機器の長寿命化を図り、適切な更新を行っていくことによる費用の縮減
⇒「視点5（1）予防保全の適切な実施」P36～参照
- ・ランニングコストの低い機器への更新による費用の縮減
⇒「視点5（2）① ランニングコストを考慮した機器更新」P41 参照
- ・メンテナンス性のよい機器への更新と配置計画による費用の縮減
⇒「視点5（2）② メンテナンスを考慮した機器更新」P41 参照

■費用の平準化

- ・計画期間において、実施する工事をできる限り年次を分散して発注することにより、単年度ごとの経費の平準化を図る。
- ・区の予算編成においては、シビックセンター以外の区民施設整備を優先し、それらの予算規模に応じ、シビックセンター改修に係る工事の実施年度や内容の変更を行うことで、年度毎の予算の平準化を図る。

③ 改修計画期間における工事スケジュール及び項目別概算経費

単位：百万円(税抜き)

計画期		第1期	第2期	第3期	備考	参照頁
計画年度		H30～R4	R5～R9	R10～R14		
＜視点1＞防災拠点としての機能向上を図る						
(1) 電力の確保	① 非常用発電設備の対応期間拡充	884			新たな非常用発電設備設置	5
	② 電力供給の多元化による電力確保	*	*	*	* (視点1(1)①、視点2(1)④、視点5(1)②による)	6
(2) 構造体及び各種設備等の安全性の向上	① 大地震・長周期地震動対策等	29	205	133	1期：非常用エレベーター1基に長周期対応機能付加 2期～3期：エレベーター更新時に長周期対応	7～8
	② 非構造部材の耐震化	1,309	258	139	1期～2期：天井耐震化、建築設備機器耐震化 1期～3期：スプリンクラー配管耐震化	9～11
	③ BCP(事業継続計画)に必要な設備等の対応	*	*	*	* (視点1(1)①、視点1(2)②、視点1(2)④による)	12
	④ 浸水対策	112	28		1期：止水板等設置 2期：1階の耐水圧不足の外装ガラスの更新	12
	⑤ 災害対策本部の機能の強化	191		1	1期：15階改修、5階災害対策本部機能補完スペース整備 3期：執務フロア(低層階)に補完スペース再整備	13
	⑥ その他の安全性向上	321	108	2	1期：防火シャッター危害防止装置設置 2期：避難階段手すり整備	14
(3) 帰宅困難者対策	① 受入れに必要な設備等の整備	*			* (視点1(1)①、視点1(2)②による)	15～16
＜視点2＞省エネ・CO ₂ 排出量の削減により環境負荷の軽減を図る						
(1) 省エネ機器や高効率機器への更新	① 高効率・高性能機器への更新	*	*	*	* (視点5(1)の各項目による)	18
	② 各種衛生機器の節水仕様への更新	*	*	*	* (視点3(3)①による)	18
	③ 照明機器のLED化及び自動調光センサーの導入	7	54		1期：区民施設エリア、2期：区民施設・議会フロア・執務フロアエリア 3期：上記以外の執務フロアエリア	19
	④ 太陽光発電設備の設置				将来工事	20
(2) エネルギー管理による省エネ推進	① BEMS(ビルエネルギー管理システム)の導入				将来工事	21
	② 空調機等への変風量制御、CO ₂ 測定センサーの導入		58	55	2期：区民施設・議会フロアエリア 3期：執務フロアエリア(高層階)	22
	③ ホールの空調制御等	2			1期：冷温水流量計設置	22
(3) 冷暖房負荷の軽減	① 日射遮蔽設備の導入	2	8		2期：東面へのロールスクリーン設置 将来工事：後付け複層ガラス	23
＜視点3＞ユニバーサルデザインの充実等による来庁者等の利便性を向上させる						
(1) わかりやすいサイン表示等利用者の利便性向上	① サインの見直しと多言語化及びデジタルサイネージ対応	*	*	*	* (視点5(1)④による)	25
	② バリアフリー環境の向上	13	61		1期：外構段差解消 2期：避難階段への手すり設置 * (トイレは視点3(3)①による。バリアフリー等は適時対応)	26
	③ 公衆無線LANの利用可能エリアの拡充	*			1期：非常用電源接続完了 * (視点1(1)①による)	27
(2) エレベーターの機能改善	① 運行管理システムの改善等		*	*	* (視点5(1)③による。エレベーター更新時に対応)	28
(3) トイレの利便性の向上	① トイレの利便性の向上	514	711	121	1期：区民施設エリア、2期～3期：左記以外の区民施設・議会フロアエリア、3期：執務フロアエリア(高層階)	29
＜視点4＞行政需要への変化に柔軟に対応する						
(1) 執務フロアの配置見直し	① 窓口カウンターの仕様及び形状の改善			*	3期：レイアウト変更(高層階)、将来工事：レイアウト変更(中・低層階) * (視点5(1)④による)	31
	② 組織規模に応じた執務フロアの配置			*	3期：レイアウト変更(高層階)、将来工事：レイアウト変更(中・低層階) * (視点5(1)④による)	32
(2) 執務フロアの有効活用	① DX施策の推進	*			1期～3期 * 経費は別途対応	33
	② 執務フロアにおける文書書庫、倉庫等スペースの見直し			*	3期：レイアウト変更(高層階)、将来工事：レイアウト変更(中・低層階) * (視点5(1)④による)	34
＜視点5＞計画的・効率的な改修等により経費の縮減を図るとともに建物の健全性を確保する						
(1) 予防保全の適切な実施	① 電気設備の保全及び更新	1,004	1,325	3,603	1期～2期：各種電気設備更新 3期：受変電設備更新 * (セキュリティシステム、照明制御システム更新は先行工事)	36～37
	② 機械設備の保全及び更新	2,031	1,896	2,034	1期～3期：空調設備更新、給排水設備更新 3期：冷暖房・給湯熱源設備更新 * (中央監視装置更新は先行工事～1期)	37～38
	③ エレベーター等昇降設備の保全及び更新	486	2,231	1,085	1期：ホール用エレベーター・ゴンドラ更新 2期～3期：庁舎エレベーター・ゴンドラ更新 将来工事：庁舎エスカレーター更新、アトリウムエレベーター更新	39
	④ 内装・外装等の保全及び更新	1,904	1,622	1,577	1期～3期：区民施設エリア、議会フロアエリア、執務フロアエリア(高層階)、外壁タイル改修 将来工事：執務フロアエリア(中・低層階)、防水処理改修	40
(2) ランニングコストやメンテナンスを考慮した機器更新	① ランニングコストを考慮した機器更新	*	*	*	* (視点2(1)①、視点2(1)②、視点2(1)③、視点2(2)②、視点5(1)③による)	41
	② メンテナンスを考慮した機器更新	*	*	*	* (視点2(1)②、視点2(1)③による)	41
＜仮設工事＞						
工事に伴う移転経費	① 移転費		108	273	2期：議会フロア改修工事に伴う仮移転先整備工事 3期：執務フロア改修工事に伴う仮移転先整備及び復旧工事	－
第1期～第3期 各小計		8,809	8,672	9,024	総合計	26,505

*：経費を他の項目で一括計上している等により当該項目では経費を計上しない項目