

令和6年11月1日
玉川総合支所
教育委員会事務局

奥沢区民センターの再仮移転及び奥沢図書館仮事務所の移転について

(付議の要旨)

暫定的に仮移転している奥沢区民センター及び奥沢図書館について、狭隘化の解消や区民の利便性向上のため、東急株式会社が奥沢駅北側に新築予定の建物の一部フロアを賃借し移転すること、並びに、賃貸借契約に向けて協定を締結することを決定する。併せて、図書館機能の一層の拡充を図るため、現奥沢区民センター本館施設を奥沢図書館仮事務所として継続利用することを決定する。

1 主旨

奥沢区民センター及び奥沢図書館は、奥沢センタービル・三敬ビル（以下「奥沢ビル」という）の建物の耐震性が不足していることから、令和5年度より近隣施設に暫定的に仮移転し、運営している。一方で、奥沢区民センターは従前と比べ施設規模が小さく、狭隘化している課題があり、また、奥沢図書館仮事務所はカウンター機能、新聞・雑誌の配架、閲覧コーナーを設置しているものの、従前の図書館機能の確保が課題となっている。

このうち、奥沢区民センターについては、従前と同規模（734㎡）のフロア確保することとして、東急株式会社（以下「建築主」という）が奥沢駅北側に新築予定の建物（以下「新築建物」という）への再度の仮移転に向け、令和5年6月に建築主と確認書を取り交わした。

奥沢図書館仮事務所については、仮移転先である旧奥沢まちづくりセンターの建物が、令和8年度には築65年を迎えること、また、従前の駅前から遠方に仮事務所を設けたことによる区民の利便性低下を解消するため、建築主に新築建物の一部フロアを賃借することを申し入れたところ、賃借に向けた調整が整った。

そのため、奥沢区民センター及び奥沢図書館仮事務所の新築建物への移転に向け、建築主と協定を締結する。

また、現奥沢区民センター本館の新築建物への移転後のフロアを奥沢図書館仮事務所の一部として継続利用し、図書館機能の一層の拡充を図るものとする。

2 これまでの経過

平成26年10月	奥沢ビル全体管理組合設立
平成28年11月	管理組合総会（耐震補強等工事实施決議：369百万円）
平成29年～	管理組合内による工事費請求
令和4年4月	管理組合総会（工事費徴収に向け法的措置に要する経費徴収決議）
7月	区民生活常任委員会報告（奥沢区民センターの暫定仮移転報告）
令和5年3月	管理組合総会（法的措置実施決議）
4月	奥沢区民センター暫定仮移転、奥沢図書館休館（仮事務所設置）
5月	区民生活常任委員会報告（建築主と締結する確認書（案）報告）

6月	建築主と奥沢駅北側の新築建物賃借に向けた確認書の取り交わし
12月	管理組合総会(耐震補強工事等経費増額決議:総額528百万円)
令和6年6月	管理組合が平成28年決議の工事費支払いを求め未払い者を提訴
7月	建築主による奥沢駅北側建物敷地の基盤工事着手

3 移転先について(別紙1参照)

(1) 奥沢区民センター

新築建物1、2階部分 : 約760㎡
※旧奥沢区民センター734㎡

【機能】会議室、卓球室、子ども向けコミコミコーナー、管理事務所等

(2) 奥沢図書館仮事務所

①新築建物1階部分 : 約160㎡
②現奥沢区民センター本館1階及び3階 : 約140㎡
①+②合計 : 約300㎡
※現奥沢図書館仮事務所140㎡

【機能(想定)】カウンター、読み聞かせコーナー、子どもコーナー、新聞・雑誌閲覧コーナー、事務所等

4 移転時期

新築建物については、工事費や建築資材の高騰に伴い、新築計画を見直す必要性が生じた結果、新築建物の完成が当初予定の令和7年度末から令和8年12月に変更の見込みとなり、以降に内装工事、開設準備を行う必要があるため、両施設の移転開設は令和9年4月になる予定である。

5 建物賃貸借契約

新築建物については、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約(期間10年)とし、賃貸借料等諸条件について建築主と協議を進める。

現奥沢区民センターについては、奥沢図書館仮事務所として継続して賃貸借することで、建物所有者と調整する。

6 協定について

新築建物の賃借に向け、今後の賃貸借契約等の具体的な調整を行うため、別紙2「協定書(案)」のとおり建築主と協定書を取り交わす。

7 概算費用

(1) インシヤルコスト(奥沢区民センター、奥沢図書館仮事務所合算)

設計費 15百万円(令和7年度)
工事費 220百万円(令和8年度)
※区が行う内装工事費及び建築主が設置するEVの設置負担金等
移転費 8百万円(令和8年度)※備品購入費用等を含む

(2) ランニングコスト(年間の賃借料等)

奥沢区民センター : 55百万円
奥沢図書館仮事務所 : 30百万円(新築建物及び現奥沢区民センター本館)

※賃借料は、近傍物件の賃料を参考に算出した金額であり、引き続き建築主と協議のうえ、財産評価委員会を経て定めるものとする。

8 再仮移転後の現施設の取り扱いについて

(1) 奥沢区民センター本館・別館

本館：奥沢図書館仮事務所の機能拡張場所として継続利用する。

別館：再仮移転先への移転完了後原状回復工事を行い、賃貸借契約を終了する。

(2) 奥沢図書館仮事務所（旧奥沢まちづくりセンター）

建物の状況を考慮しつつ、全区的及び地域の視点を踏まえ、今後の後利用について検討していく。

9 奥沢ビルの今後について

奥沢ビルについては、耐震化後は区民センター及び図書館として使用することを前提としつつ、令和19年度には公共施設の耐用年数の目安となる65年を迎えることもあり、他の行政需要など総合的に勘案のうえ、また、管理組合における検討状況も確認し、あらためて方針等を決定する。

10 今後のスケジュール（予定）

令和6年11月	区民生活常任委員会報告 文教常任委員会報告
12月	建築主と協定書締結
令和7年度	建築主による奥沢駅北側の新築計画工事着手（建物工事） （令和8年末完成予定） 新築建物及び現奥沢区民センターへの両施設移転に向けた内装設計
令和8年度	両施設の内装工事（賃貸借契約後）
令和9年4月	再仮移転先にて奥沢区民センター及び奥沢図書館仮事務所を開設

位置図

別紙 1



東急契 20●●第●●●●号
6世玉地第●●号

(仮称) 奥沢駅北側隣接地計画建物における定期建物賃貸借契約に関する協定書
(案)

東急株式会社（以下「甲」という。）と世田谷区（以下「乙」という。）とは、甲が世田谷区奥沢二丁目 343 番地 2 外において計画する建物（以下「本建物」という。）のうち、貸付対象区画の一部（以下「賃貸借区画」という。）を乙が行政施設として賃借するための定期建物賃貸借契約に関して、以下のとおり協定書（以下「本協定書」という。）を取り交わす。

(目的)

第 1 条 甲及び乙は、甲乙間において 2023 年 6 月 14 日付で締結した「奥沢駅北側隣接地計画建物に関する基本確認書」に基づき、賃貸借区画の賃貸借について協議を進めてきたところである。甲及び乙は、賃貸借区画について、甲を貸主、乙を借主とした借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条第 1 項に規定する定期建物賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を 2026（令和 8）年 12 月末までを目途に締結し、甲が工事請負者から本建物の引き渡しを受けたのち、甲から乙へ賃貸借区画を引き渡した時点を賃貸借開始日とすることを旨とするについて確認するものとする。なお、賃貸借契約に関する事項については、原則として本協定書に記載のとおり合意するものとし、本協定書に定めのない賃貸借条件の詳細については、賃貸借契約にこれを定めるものとする。

(賃貸借区画の概要)

第 2 条 賃貸借区画は、以下のとおりとする。

【賃貸借区画の表示】

所在地	東京都世田谷区奥沢二丁目 343 番地 2 外（地番）
名称	（仮称）奥沢駅北側隣接地計画建物
賃貸借区画	1 階及び 2 階（別紙平面図赤枠内部分）
賃貸借面積	920 m ² (278 坪)

2. 甲及び乙は、前項の坪面積の算出にあたっては、1 坪は 1 m² に 0.3025 を乗じた値とし、賃貸借面積については壁芯計算で算出したうえで、本協定書取り交わし時には小数点以下を切り捨てたこと、及び賃貸借契約締結時には小数点第 3 位以下を切り捨てることを確認する。
3. 乙は、第 1 項の賃貸借面積について、求積、工事設計の変更等により変更があり得ることを了承するものとし、賃貸借面積が変更になる場合は、賃貸借契約締結時に確認するものとする。

(地域に資する施設計画)

第 3 条 乙は、本建物が目黒線奥沢駅北側の駅前広場に面することを認識し、甲が計

画する本建物の施設コンセプトを考慮しつつ、賃貸借区画が当該駅前広場と一体感が醸し出され、来館者が健やかに過ごせる区画となるよう検討するものとする。

（賃貸借区画の用途）

第4条 乙は、賃貸借区画を奥沢区民センター及び奥沢図書館仮事務所（以下「公共施設等」という。）及びそれに関連する事業を目的として使用するものとし、当該目的以外の用途で使用してはならない。

（引渡日及び賃貸借期間等）

第5条 賃貸借区画の引渡日（以下「引渡日」という。）は、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

2. 賃貸借期間は、引渡日から10年を基本に、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるとものとする。

3. 前項の賃貸借期間内における賃貸借契約の解約可否等については、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

（賃料及び敷金等）

第6条 賃貸借契約における賃料（以下「賃料」という。）は、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

2. 賃料の適用起算日は、引渡日とする。

3. 敷金及び礼金に関する詳細については、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

（共益費及び諸経費等）

第7条 乙は、賃貸借区画に関する共益費、水道光熱費、通信費その他諸経費について、別途負担するものとし、詳細については、別途賃貸借契約において定めるものとする。

（工事、資産、管理区分、原状回復及び明け渡し）

第8条 工事、資産、管理区分、原状回復の範囲及び明け渡しについては、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

（管理に関する委託）

第9条 乙は、甲へ事前に書面による通知をしたうえで、賃貸借区画の日常の管理及び運営管理を第三者に委託することができる。

（内装監理費）

第10条 乙は、内装監理費を甲又は甲の指定する者に支払うものとする。なお、内装監理費の金額及び支払期日については、甲の算出に基づき、甲乙協議の上、別途賃貸借契約において定めるものとする。

(本協定書の解約等)

第11条 本協定書の効力は、本協定書の締結日から、賃貸借契約の発効日の前日までとする。

2. 賃貸借区画における設計・許認可等は、本協定書の取り交わしによって推進・着手されるため、本協定書取り交わし後は甲乙双方とも一方的に本協定書を解約することはできず、甲乙間で協議が整った場合に限り、本協定書を解約することができるものとする。

3. 本協定書の締結をもって、基本確認書は失効するものとする。

(承認事項)

第12条 本協定書のうち、甲が社内の機関決定を必要する事項及び乙が議会の議決等を必要とする事項については、その決定・議決等を条件とする。

(管轄裁判所)

第13条 本協定書に関して争いが生じたときは、訴額に応じて東京地方裁判所又は東京簡易裁判所を第一審の唯一の管轄裁判所とすることを甲及び乙は予め合意する。

(協議事項)

第14条 本協定書に定めのない事項及び本協定書の各条項の解釈に疑義が生じたときは、信義誠実の原則に則り、甲乙協議の上、決定する。

以上、本協定書取り交わしの証として本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有するものとする。

2024年●月●日

甲 東京都渋谷区南平台町5番6号
東急株式会社 都市開発本部
プロジェクト開発事業部長 

乙 東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号
世田谷区
区長 保坂 展人