

下北沢区民集会所及び北沢南区民集会所の機能統合（整備方針）案について

（付議の要旨）

下北沢駅周辺に位置する北沢南区民集会所は今後築65年を迎え、老朽化への対応が必要となっている。また、当該施設の付近に位置する下北沢区民集会所は、民間ビルを賃借しているが、当該民間ビルについては建て替えが予定されている。

こうした状況を踏まえ、公共施設等総合管理計画の方針に基づき、民間ビル建て替えにあわせて、下北沢区民集会所の借上げ施設を返還し、北沢南区民集会所への機能統合による施設整備を行うことを決定する。

1 主旨

下北沢駅周辺は下北沢音楽祭や下北沢演劇祭といった特色あるイベント等があり、音楽や演劇が盛んな地域である。一方で、地域内の公共施設においては、音楽や演劇の練習等が可能な集会施設は、防音や設備面から限定されており、下北沢の地域ニーズに応じた活動拠点の確保が課題となっている。

また、下北沢駅周辺に位置する北沢南区民集会所は令和11年に、建て替えの目安となる築65年を迎える。加えて、当該施設の付近に位置する下北沢区民集会所については、賃借している民間ビルの建て替えが令和9年以降に予定されており、昨今の建設単価等が上昇している状況を踏まえると、建て替え後に賃借料が増加することが見込まれる。

さらに、公共施設等総合管理計画では、施設が密集している地域では、施設の更新を契機に再配置を行い、借上げ施設は返還を図ることとしており、こうした状況を踏まえ、下北沢区民集会所の借上げ施設を返還し、北沢南区民集会所への機能統合を図る。

今後、建て替え後の北沢南区民集会所の建物の規模や仕様等を検討し、下北沢地域のニーズに応えた区民の利用しやすい施設として、演劇・音楽練習等が可能な施設として整備する。

2 現施設の概要

（1）北沢南区民集会所（世田谷区北沢3丁目25番8号）

①施設利用用途・利用率

会議室	面積	利用用途	令和5年度利用率
1 階 会 議 室 (定員 36 名)	77.50 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画・書道 ヨガ・気功 (音量小) 太極拳(音量小)	67.2 %
2 階 会 議 室 (定員 24 名)	55.00 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道	63.0 %

②敷地・建物概要

所在地	世田谷区北沢3丁目25番8号
敷地面積	264.46 m ²
建物概要	鉄筋コンクリート造 昭和39年建築（築61年） 延床面積235.26 m ² （1階 152.5 m ² ／2階 82.76 m ² ） 2階建て 6.3 m

用 途 地 域 等	第一種住居地域、容積率※200%、建ぺい率 60%、19m 第 2 種高度地区、準防火地域、北沢三・四丁目地区地区計画区域、新たな防火規制区域 ※接道道路幅員が 4m（道路後退あり）のため、容積率 160%となる
--------------	---

(2) 下北沢区民集会所（世田谷区北沢 2 丁目 2 6 番 6 号 モンブランビル）

①施設利用用途・利用率

会議室	面積	利用用途	令和 5 年度 利用率
3 階 第 1 会議室 (定員 30 名)	66.57 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道	55.3 %
3 階 第 2 会議室 (定員 20 名)	44.62 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道	66.9 %
地下ホール A (定員 30 名)	53.99 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ 社交ダンス ジャズダンス バレエ その他ダンス 軽体操 ヨガ・気功 太極拳	91.4 %
地下ホール B (定員 10 名)	20.25 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ	79.6 %
地下ホール C (定員 10 名)	18.43 m ²	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ	78.2 %

②建物概要

構造	R C 造 地上 3 階／地下 1 階
賃貸借床面積	延床面積 4 2 1 . 9 7 m ² (3 階 201.60 m ² ／地下 1 階 220.37 m ²)

③賃借料（令和 7 年度）

地上 3 階	年額 11,206,800 円（消費税込み）
地下 1 階	年額 11,814,000 円（消費税込み）
計	年額 23,020,800 円（消費税込み）

3 整備にあたっての基本的な考え方

(1) 新施設の概要

所在地	世田谷区北沢 3 丁目 2 5 番 8 号（現北沢南区民集会所）
敷地面積	2 6 4 m ²
建物概要	地上 2 階／地下 1 階、延床面積約 4 0 0 m ²

(2) 建物面積・利用用途

下北沢区民集会所の機能統合に伴い、建物面積を拡張するとともに、防音性、防振性を高めることで、演劇や音楽練習、軽体操など、下北沢という音楽・演劇の街としての地域ニーズに応えた多様な活動に対応可能な施設として整備し、区民利用の促進を図る。また、エレベーターを設置するなど、バリアフリー面での課題解消を図る。

(3) 立地環境への配慮

第一種住居地域にあたるため、施設周辺の住環境や住民に配慮した施設とする。

(4) 環境対策

「公共施設省エネ・再エネ指針基準」、「世田谷区公共建築物ZEB指針」等を踏まえ、建物の断熱性能の向上や高効率機器の導入等による消費エネルギーの削減、及び太陽光発電パネルの設置、グリーンインフラなどの環境に配慮した施設とする。

(5) 他施設での機能補完

今後、改築等の検討を予定している代沢地区会館（昭和44年建築 築56年）において、改築等に合わせて複数ある部屋の一部を演劇や音楽などで利用できるよう仕様を検討するとともに、北沢地区会館も活用し、下北沢区民集会所の会議室機能を補完していく。

4 概算経費

(1) 概算事業費（改築費、設計費、解体費）

約5億円

〈内訳〉

改 築 費	: 約4.2億円
設 計 費	: 約0.4億円
解 体 費	: 約0.4億円

※概算事業費には、擁壁、外構、植栽及び駐輪場等の整備費は含んでいない。

※概算事業費には、ZEB化にかかる改築費及び設計費を含んでいる。

※特定財源なし

(2) 施設維持管理費（想定）

約380万円/年

※同施設の過去データから、ZEB改築による光熱費削減額を考慮した金額

5 今後のスケジュール（予定）

令和7年4月	区民生活常任委員会報告
令和7年度	基本構想策定
令和8年度～	基本設計、実施設計
令和9年度～	民間ビル解体工事及び下北沢区民集会所廃止
	北沢南区民集会所 解体工事
令和10年度～	北沢南区民集会所 建築工事
令和12年度	北沢南区民集会所（新施設）開設

下北沢周辺区民集会施設の状況

年度	R7	R8	R9	R10	R11
北沢南 区民集会所	基本構想	基本・実施設計	解体工事・建築工事		
下北沢 区民集会所	施設運営		令和9年以降賃貸ビル建て替え 建て替え時まで施設運営継続		
代沢地区会館	施設運営				
北沢地区会館	施設運営				
北沢 タウンホール	施設運営				

R12 年度中に
開設予定