

世田谷区本庁舎等整備報告会

世田谷区 総務部
庁舎計画担当課
平成27年2月14日

これまでの検討経過

平成16～19年度	調査研究
20年度	庁舎問題報告会を出張所等27ヵ所で開催 庁舎問題に係る意識調査を実施 区のおしらせ「庁舎問題特集号」を発行 本庁舎等整備審議会による審議開始
21年度	審議会から区長へ答申
13～22年度	区議会の地方分権・庁舎問題等対策特別委員会で議論
24年度	災害対策本部機能強化工事
25年度	庁内検討の再開 庁舎計画推進委員会(有識者アドバイザー会議)の開催 区民ワークショップの開催 本庁舎等整備方針の策定
26年度	本庁舎等整備基本構想の策定に着手 シンポジウム開催

これらの結果を踏まえ、平成27年2月『本庁舎等整備基本構想(中間まとめ)(案)』を策定

本庁舎の場所



これまでの歴史的経緯や他の
公有地等の関係から、平成26年
3月策定の整備方針において、
『本庁舎の場所は現在地とする』
ことを決めている。

周辺環境の整備

- 補助154号線
- 災害に強いまちづくり
- 不燃化促進

敷地面積 : 21,707²m²
用途地域等 : 第二種住居地域
準防火地域
第三種高度地区(45m)
建ぺい率 60% 容積率 300%
日影規制 : 5時間・3時間/H = 4m

本庁舎の規模

- 整備方針における必要延床面積 : 最低でも約45,000㎡



- 今回、総務省『旧地方債事業費算定基準』の例により
現在の正規職員数をもとに算出 : 約46,000㎡
- 非常勤職員数を含める : 約55,000㎡
- 45,000㎡とした場合、正規職員一人当たりの
平均延床面積は約23㎡。23区平均は約28㎡。

現時点では、整備方針で定めた約45,000㎡を最低規模とする。ただし、

・非常勤職員の執務スペース ・災害対策本部として十分なスペース ・区民交流スペース
などが含まれておらず、延床面積が不足することも見込まれる。



今後、本庁舎周辺の区施設の集約も考慮しつつ、検討を進めます。

本庁舎の規模

駐車場・駐輪場の規模

- 過去の調査研究や現在の利用実績などをもとに想定

駐車場 約300台

駐輪場 約700台

バイク置場 約250台

地下部分に約15,000m²とする。(庁舎延床面積とは別)

- 今後、車や人の動線等を検討する中で、計画台数を精査する。

地域行政制度・地方分権改革等との関係

地域行政の展開に関する検討や地方分権改革による国や都からの様々な事務移管の動向を踏まえて、検討を進めます。

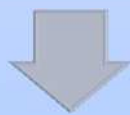
整備手法等

整備手法の検討にあたって(整備方針より)

現本庁舎 老朽化・狭あい化・分散化、さらに
災害対策、区民サービス、環境対応に問題



上記問題の抜本的解決、これからの社会の要請に対応
できる本庁舎等のあるべき姿の実現



本庁舎等の一部または全部を取り壊し、10年後を目途に
改築する

(一部か全部かについては、基本構想の中で検討する)

整備手法等

本庁舎等配置シミュレーション

- 全部改築する案から一部残し保存改修する案まで、10パターンについて、比較しやすいよう延床面積を仮に45,000m²(区民会館を除く)とし、配置シミュレーションを行った。

整備手法等

シミュレーションの条件

本庁舎の規模(延床面積)について	仮に45,000m ² として検討
災害対策について	<ul style="list-style-type: none">➤ 本庁舎は免震構造で耐震安全性 類を確保➤ 区民会館ホール<ul style="list-style-type: none">・保存改修する場合、耐震補強で耐震安全性 類を確保・新築する場合は庁舎の中に建設する。
本庁舎の世田谷らしさについて	現在の特徴をなるべく活かした配置とし、中庭(広場)は現状と同程度の空間を確保。
近隣への配慮について	近隣への影響をなるべく少なくする。
仮庁舎について	大規模な仮設庁舎が不要な案を検討する。
駐車場・駐輪場について	駐車場約300台、駐輪場約700台、バイク置場約250台を想定し、地下部分に計15,000m ² とする。
総事業費について	建設工事費や改修工事費、耐震(免震)補強費、解体工事費、仮設庁舎費、引越費、調査・設計費などの費用について試算。
敷地中央の区道について	パターンによって得られる効果が異なるため、道路を残す場合のほか、廃道する場合も検討する。

整備手法等

各パターンの特徴と課題を整理するにあたっての項目と視点

項目	視点
庁舎延床面積	整備方針で定めた最低45,000㎡の確保は可能か
仮設庁舎・仮設駐車場の場所の確保	敷地外に仮設の場所を確保せず工事できるか
工程 / 工事期間	工程が少なく、短い工期で工事が完了するか
区民会館休館期間	区民会館の利用できない期間を短くできるか
総事業費	総事業費を抑制できるか
中庭を囲む開放的な配置(景観)の継承	現在の特徴である庁舎と区民会館が中庭を囲み、建物が低層棟のピロティでつながる景観を継承できるか
区民へのサービス環境	区民の動線等がスムーズで分かりやすいものか
災害対策(耐震性の確保)	目標とする耐震性を確保できるか
環境への影響	解体・地下工事による廃棄物、CO ₂ 等の発生を抑制できるか
既存建物の保存の有無	既存建物の保存の有無

検討パターン（10パターン）

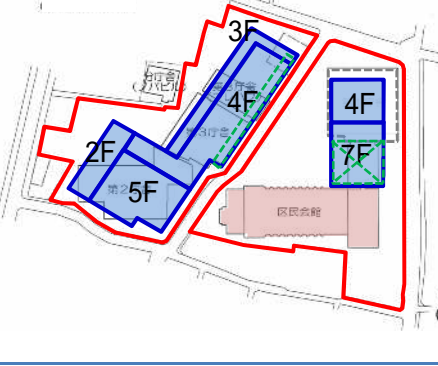
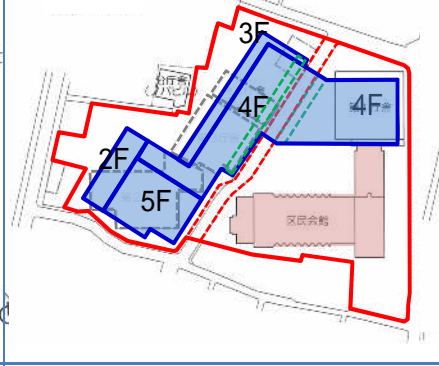

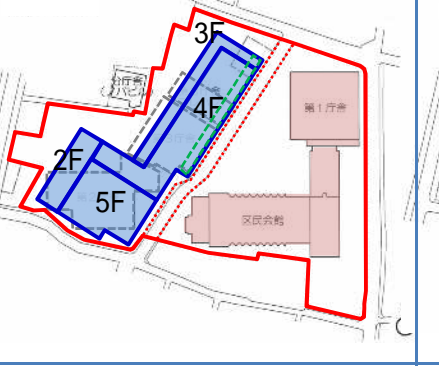

(1)-a 全面的に建替え	(1)-b 全面的に建替え 東西庁舎を渡り廊下接続	(1)-c 全面的に建替え 東敷地に庁舎機能集約	(2) 第1庁舎のみ保存改修	(3)-a 区民会館(ホール)のみ保存改修
庁舎面積最大約58,700㎡	庁舎面積最大約60,600㎡	庁舎面積最大約62,000㎡	庁舎面積最大約58,100㎡	庁舎面積最大約56,200㎡
庁舎面積: 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡				

(3)-b 区民会館(ホール 低層棟南側)のみ保存改修	(3)-c 区民会館(ホール・低層棟) のみ保存改修し東西を接続	(4)-a 第1庁舎と区民 会館(ホール)を保存改修	(4)-b 第1庁舎・区民会館 (ホール・低層棟)を保存改修	(5)第1・第2庁舎、区民会館 (ホール・低層棟)を保存改修
庁舎面積最大約51,000㎡	庁舎面積最大約48,300㎡	庁舎面積最大約54,400㎡	庁舎面積最大約46,700㎡	庁舎面積最大約44,500㎡
庁舎面積 : 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡				庁舎面積 : 43,583㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡

検討パターン比較表

(1)-a 全面的に建替え	(1)-b 全面的に建替え 東西庁舎を渡り廊下接続	(1)-c 全面的に建替え 東敷地に庁舎機能集約	(2) 第1庁舎のみ保存 改修	(3)-a 区民会館(ホール) のみ保存改修
<p>庁舎面積 : 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡</p>				
庁舎面積最大約58,700㎡	庁舎面積最大約60,600㎡	庁舎面積最大約62,000㎡	庁舎面積最大約58,100㎡	庁舎面積最大約56,200㎡
仮設不要	仮設不要	仮設不要	仮設不要	仮設不要
工期3期(約6年)	工期3期(約6年)	工期2期(約5年)	工期3期(約6年)	工期3期(約6年)
区民会館休館 約6年	区民会館休館 約6年	区民会館休館 約4年半	区民会館休館 約6年	区民会館休館 約2年
総事業費 335.9億円	総事業費 335.9億円	総事業費 333.6億円	総事業費 352.5億円	総事業費 333.2億円
中庭を望む景観に影響あり	現在の三角形の広がり失われる	現在の景観は失われる	中庭を望む景観に影響あり	中庭を望む景観に影響あり
<p>本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい</p>	<p>本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい</p>	<p>本庁舎等が抱える課題を解決でき、東敷地において一体的な整備が可能。コストも抑えられる。ただし、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きいとともに、現在の景観は失われる。</p>	<p>第1庁舎との接続に課題はあるが、概ね本庁舎等が抱える課題を解決できる。ただし、既存庁舎の免震化にはコストがかかる。また、区民会館休館期間が長く、区民サービスへの影響が大きい。</p>	<p>概ね本庁舎等が抱える課題を解決でき、コストも抑えられるとともに、区民会館休館期間も短く抑えることが可能。</p>

検討パターン比較表

(3)-b 区民会館(ホール 低層棟南側)のみ保存改修	(3)-c 区民会館(ホール・低層棟) のみ保存改修し東西を接続	(4)-a 第1庁舎と区民 会館(ホール)を保存改修	(4)-b 第1庁舎・区民会館 (ホール・低層棟)を保存改修	(5) 第1・第2庁舎、区民会館 (ホール・低層棟)を保存改修
				
庁舎面積 : 45,000㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡				庁舎面積 : 43,583㎡ 区民会館面積: 3,100㎡ 駐車・駐輪場面積: 15,000㎡
庁舎面積最大約51,000㎡	庁舎面積最大約48,300㎡	庁舎面積最大約54,400㎡	庁舎面積最大約46,700㎡	庁舎面積最大約44,500㎡
仮設必要	仮設必要	仮設不要	仮設必要	仮設必要
工期3期(約6年)	工期4期(約7年半)	工期3期(約6年)	工期4期(約7年半)	工期3期(約5年半)
区民会館休館約1年半	区民会館休館約1年半	区民会館休館約2年	区民会館休館約1年半	区民会館休館約1年半
総事業費 345.1億円	総事業費 357.0億円	総事業費 354.0億円	総事業費 369.4億円	総事業費 361.0億円
中庭を望む景観に影響あり	現在の三角形の広がり失われる	中庭を望む景観に影響あり	現状どおりの空間を継承できる	現状どおりの空間を継承できる
敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では適地を見出すことはできていない。	敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では適地を見出すことはできていない。	第1庁舎との接続に課題はあるが、概ね本庁舎等が抱える課題を解決でき、区民会館休館期間を短く抑えることが可能。ただし、既存庁舎の免震化にはコストがかかる。	コストが最も高い。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では、適地を見出すことはできていない。	庁舎延床面積が45,000㎡確保できていない。また、敷地外に仮設駐車場を確保する必要があるが、現時点では適地を見出すことはできていない。

中間のまとめ

本庁舎等の整備手法について

10パターンを想定し、比較・検討した結果、様々な観点からその特徴と課題を一定程度整理できた。しかし、それぞれに様々な課題も残る結果となった。

特に、長い間区民に親しまれてきた庁舎と区民会館とそれらをつなぐ低層棟のピロティが中庭を囲む特徴的な景観は、世田谷らしさを象徴しており、これを継承するためには、各パターンの組み合わせ、他の先進事例など更なる検討が必要。



引き続き、区民サービスや機能性の向上、災害対策機能の強化、総事業費の抑制、また、現在の本庁舎等の特徴やフォルムの継承に向けて検討を進めていく。

中間のまとめ

世田谷区民会館について

- 現在地以外に望ましい場所を見出せなかった
- 88万自治体として全区的な集会施設の必要性は高い
- 本庁舎と同敷地内にある歴史的経緯など



現在と同規模(1,200人規模)で、現在地で整備する

世田谷総合支所について

三軒茶屋を候補として、交通至便地域への移転を検討していくが、現時点では、移転先・移転時期は未定



本庁舎等整備は、世田谷総合支所の面積も含めて検討を進める。一定の窓口機能を本庁に残す必要性、災害対策等を考慮し、本庁舎の規模は引き続き最低45,000m²で検討する。

今後の検討の進め方

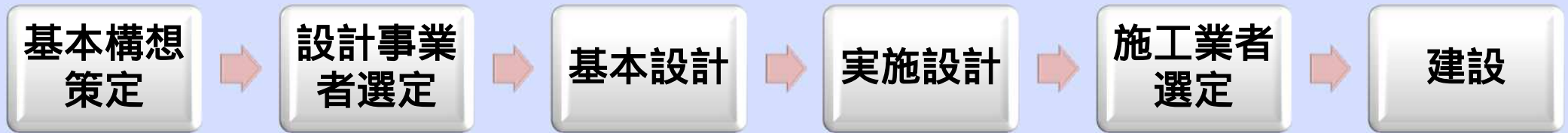
基本構想

- 中間まとめに基づき、次の項目について詳細を検討し、平成27年度までの構想期間内に基本構想を策定していきます。
 - ◆ 備えるべき機能
 - ◆ 本庁舎の規模(延床面積)
 - ◆ 整備手法
 - ◆ 事業手法等
 - ◆ 総事業費
 - ◆ その他
- 区民ワークショップなど、様々な手法で区民のご意見を伺うとともに、議会や職員からも意見を聴きながら進めていきます。

今後の検討の進め方

事業スケジュール

- 庁舎整備は、一般的な手法で進めた場合、次の手順となる



- 現段階では、概ね2024年度の竣工を目指し、改築に取り組みます。

2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度

