

世田谷区本庁舎等整備基本構想 (素案)

平成28年8月

世田谷区

目次

第1章 本庁舎等整備の背景	4
1. 本庁舎等整備検討の経緯	4
2. 本庁舎等の位置づけ	7
3. 現庁舎等の評価・課題と整備の必要性	9
第2章 本庁舎等整備の理念	12
1. 基本理念	12
2. 将来を見据えた行政組織改革と本庁舎	13
3. 理念を実現するための踏まえるべき視点	13
第3章 本庁舎等整備の基本的方針	14
1. 基本的方針	14
2. 基本的方針に対応する個別機能(整備課題)	15
第4章 個別機能(整備課題)ごとの整備方針	16
基本的方針1. 区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎	16
基本的方針2. 区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎	18
基本的方針3. すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎	22
基本的方針4. 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎	24
基本的方針5. 環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎	27
第5章 世田谷区民会館の整備方針	29
1. 基本的な考え方	29
2. 施設計画	29
第6章 本庁舎等の規模	31
1. 基本的考え方	31
2. 基本条件	31
3. 本庁舎等の規模(延床面積)	34
第7章 本庁舎等の配置と構成	37
1. 本庁舎の場所	37
2. 敷地条件	38
3. 配置と構成に関する基本的な考え方	41
4. 具体的な配置について	44

第8章 事業計画	45
1. 事業方式と設計者・施工者選定方式について	45
2. 財政計画	46
3. 事業スケジュール	49
4. 今後の進め方	50
資料編	53
【資料1】本庁舎等整備検討の主な経緯	54
【資料2】区民及び有識者からの意見聴取に関する主な取り組み	55
【資料3】検討委員会の開催概要	61
【資料4】現庁舎等の概要	71
【資料5】本庁舎等の規模	73
【資料6】本庁舎等の配置と構成	78
【資料7】事業方式と設計者・施工者選定方式	84
【資料8】概算事業費	86
用語解説	87

第1章 . 本庁舎等整備の背景

1. 本庁舎等整備検討の経緯

(1) これまでの主な経緯

世田谷区では、平成16年度から4カ年にわたって、庁舎整備に関する調査研究を実施した結果、築50年近くを経過した本庁舎等（本庁舎、世田谷区民会館等（以下「本庁舎等」という。））について区民サービス面や災害対策面、環境対応面などで様々な課題や問題点が明らかとなった。

平成20年5月には、27出張所等地区で報告会を開催し、翌6月には区民意識調査を実施するなど、本庁舎等が抱える課題や問題点について、区民の方に周知するとともにご意見等の把握に努めてきた。

これらの結果を踏まえ、世田谷区は、平成20年9月に、区役所本庁舎等について、改築の方向で検討に取り組むこととした。

平成20年10月に学識経験者、地域団体の代表、公募区民等で構成される「世田谷区本庁舎等整備審議会」を設置し、全10回にわたる審議を経て、平成21年8月に審議会から「現庁舎の課題や問題点を抜本的に解決するためには、本庁舎等の一部または全部を取り壊し、改築することが必要である。」「場所については、歴史的な経緯等から現在の敷地が望ましい。しかし、交通の利便性等から移転の可能性について、今後、検討が必要である。」「厳しい社会・経済状況の中で、その経費が区民の負担によってまかなわれることを考慮し、区民の理解を得ながら進められたい。」旨の答申をいただいた。しかし、リーマンショックの影響などから区の検討は進まず、方針を決定するに至らなかった。

また、区議会においては、平成13年から平成23年まで、「地方分権・庁舎問題等対策特別委員会」が設置され、庁舎問題について議論が行われた。

その後、平成23年3月の東日本大震災の発生や社会状況の変化、施設整備には多年を要することなどから、平成25年3月には、当面の対策として災害対策本部機能を強化するための非常用電源等を整備した。一方、本庁舎等整備の課題は避けられないとして、庁内での検討を進めるプロジェクトチームを設置し、準備を再開した。

平成25年9月からは、専管組織（庁舎計画担当課）を設置するとともに、副区長をトップとする庁舎計画推進委員会を立ち上げた。その検討部会において、有識者アドバイザーの方から東日本大震災を踏まえた本庁舎の役割など、本庁舎のあり方や、区民サービス、環境対策、庁舎整備を進める上での技術的な点など、多角的かつ専門的な助言・ご意見をいただいた。また、同年11月には無作為抽出による区民ワークショップを開催し、区民の方からもご意見をいただいた（いただいた意見の詳細については、資料編参照）。

これらの検討結果を踏まえ、区は平成26年3月に「世田谷区本庁舎等整備方針」（以下「整備方針」という。）を策定し、「本庁舎の場所は、審議会答申を受けて、さらに、移転の可能性について、交通の利便性、周辺環境との調和、災害対策本部としての適性等の観点から検討してきたが、用地取得や用途地域等の関係で、本庁舎の現在地以外に望ましい場所を見出すことはできず、現在地とする。」「本庁舎の規模は、最低で約45,000㎡とする。」「本庁舎等の一部又は全部を取り壊し、10年後を目途に改築する。」こ

とを基本として、検討を進めることとした。

平成 26 年度からは、本庁舎等整備基本構想に着手し、庁内で連携して世田谷区民会館や世田谷総合支所の場所を検討するとともに、本庁舎等配置の複数パターンのシミュレーションを行い、本庁舎等の一部改築か全部改築かについて、仮設庁舎の要否や解体建設手順、総事業費等を比較・検討してきた。また、平成 26 年 5 月には本庁舎等整備シンポジウムを行い、整備方針を説明するとともに、区民や有識者の方からご意見や提言をいただいた(いただいた意見の詳細については、資料編参照)。

また、平成 27 年 2 月に、区のおしらせで本庁舎等整備に向けた検討経過をお知らせするとともに、本庁舎等整備報告会を開催し、区民の方へ周知するとともに意見を伺った(いただいた意見の詳細については、資料編参照)。

これらの結果を踏まえ、区は平成 27 年 3 月に「本庁舎等整備基本構想(中間まとめ)」(以下「中間まとめ」という。)を策定し、「本庁舎等の整備手法については、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である庁舎と区民会館と低層棟が中庭を囲む景観の継承に向けて検討を進める。」「世田谷区民会館については、現在と同規模(1,200 人規模)で、現在地で整備する。」「世田谷総合支所の場所については、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、一定の窓口機能を本庁に残す必要や災害対策・区民交流スペース等の必要性を考慮し、引き続き最低 45,000 m²として検討する。」ことを基本として、概ね 2024 年度(平成 36 年度)の竣工を目指し、整備・改築に取り組むこととした。

27 年 9 月には、現在の本庁舎等の特徴である中庭を囲む開放的な配置(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空間)を継承することとして、区議会第 3 回、第 4 回定例会でご議論いただいたところだが、景観や現庁舎の保存にこだわらず、機能やコスト、工事期間の短縮を優先すべきとのご意見が多く出され、改めて議論を深めることとした。

本庁舎等の整備は、現在の世田谷区基本構想の 20 年間を超え、21 世紀半ばを長期にわたり世田谷区政を支える拠点の整備である。これからの区政展開の方向性を見据えながら、区民、区議会とともに創る本庁舎等の基本構想とする必要がある。このため、これまでの取組みを踏まえながらも、28 年度前半に、区民、学識経験者の参画を得て、幅広くオープンな議論を行い、区民の皆さんにも広く周知し、参加と協働により、平成 28 年 8 月に素案、平成 28 年 11 月に基本構想(案)としてとりまとめることとした。

平成 28 年 4 月からは、区民 13 名、学識経験者 7 名により構成される、本庁舎等整備基本構想検討委員会を設置し、6 回の検討委員会と 1 回の報告会を開催し、本庁舎等整備基本構想の策定に向け、幅広い議論を行った。

平成 28 年 8 月には、検討委員会より「本庁舎等整備基本構想検討委員会報告書」が区長に提出された。

これまでの検討経緯や検討委員会から提出された報告書を踏まえ、区は、「本庁舎等整備基本構想(素案)」を策定した。

(2) 基本構想の位置づけ

基本構想においては、本庁舎等整備の基本的な考え方、機能、規模や配置など、設計の際の与条件として整理している。今後、この基本構想に基づき設計者選定を実施し、事業を進めていく。



2. 本庁舎等の位置づけ

(1) 地域行政制度と本庁舎等

世田谷区は、平成3年度より、全国に先駆けて地方分権の先取りとなる独自の地域行政制度を創設し、地域住民に密着した地域行政を推進してきた。

地域行政の基本理念は、「都市としての一体性を保ちながら、住民自治の実をあげるため、区内を適正な地域に区分して地域の行政拠点を設置し、これを中核として地域の実態に即したまちづくりを展開するとともに、区政への区民参加の促進を図り、住民自治の確立を目指す。」としている。(昭和56年報告書)

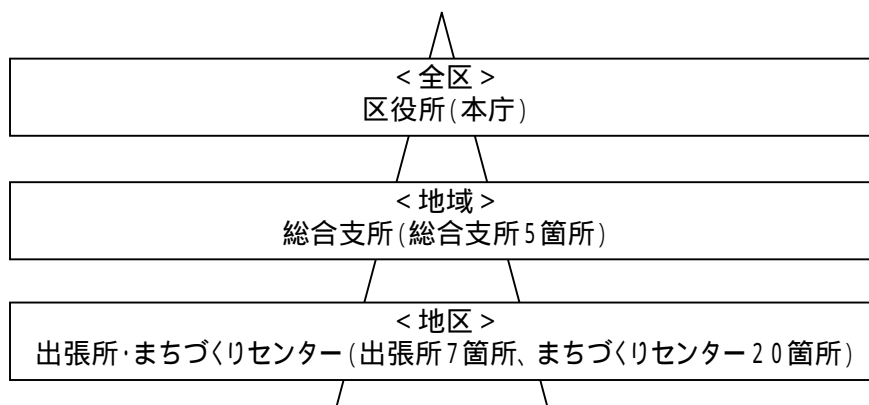
この基本理念のもと、区は、地域行政を推進する仕組みとして、区の区域を「地区 地域 全区」に分け、区民に最も身近な行政施設として出張所・まちづくりセンター、地域の行政拠点として総合支所、全区的な統括を担う機能を本庁とする三層構造による地域行政制度を推進している。

平成3年に5つの総合支所を設置し、地域行政制度を発足させて以降、平成9年には保健所と福祉事務所を統合して5地域に保健福祉センターを設置、平成11年には総合支所を区民部、保健福祉センター、街づくり部の3部制に移行するといった歩みを進める一方、建築審査や用地買収など専門性の高い事務の再集中化、出張所改革を経て、平成18年には街づくり課を除く都市整備部門を本庁に再編するなど、効率化に向けた取り組みも実施してきた。さらに、平成28年7月には、地域包括ケアを全27地区で展開し、地区の機能を強化する取り組みを開始したところである。こうした取り組みの結果、地域行政制度開始前の平成2年、人口77万人に対し、本庁職員1,924人、出張所を含めた総合支所職員718人の体制に対し、平成28年、人口89万人に対し、本庁職員1,867人、総合支所職員1,020人の体制となっている。

本庁は、三層構造において、区としての政策方針、計画など全区的な統括を基本に、専門性の高い事務や集中化によるメリットのある事務等、行政サービスの実施機関としての役割も担っている。

こうした地域行政制度の中であって、本庁舎は本庁機能を支え、世田谷区民会館は全区的な区民交流、イベントの場としての役割を果たすことが求められており、さらに、世田谷総合支所としての機能も併せ持っている。

《三層構造による地域行政の執行体制 (H28.4.1 現在)》



(2) 災害対策と本庁舎等

世田谷区の区域内において、災害が発生し、または発生するおそれがある場合、区は、災害対策基本法に基づき、災害対策本部を設置し、災害の状況に応じ必要な態勢を指令し、職員を配備して災害応急対策活動を行うこととしている。

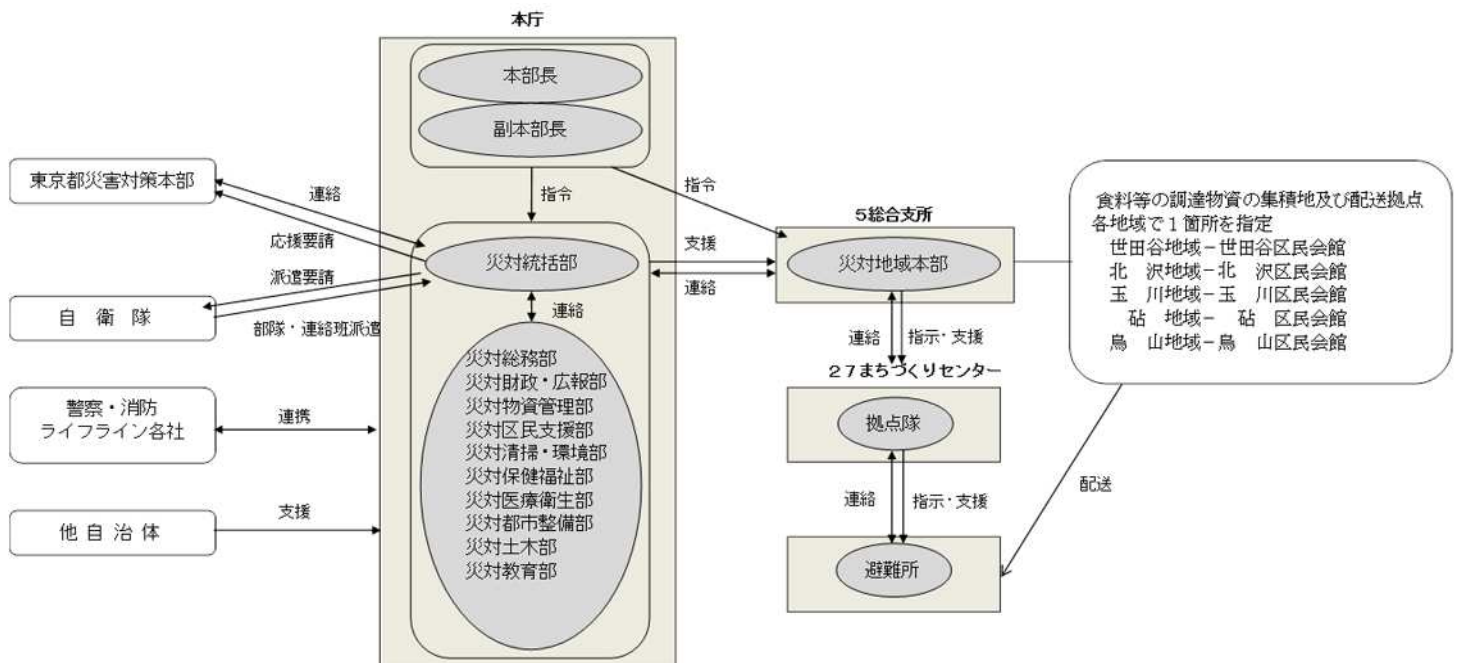
災害対策本部は、本部長、副本部長を中心とした災対各部と5つの総合支所に設置する災対地域本部、27まちづくりセンターに設置する拠点隊で構成される。

本庁には、災対統括部をはじめ、災対総務部、災対財政・広報部、災対物資管理部、災対区民支援部、災対清掃・環境部、災対保健福祉部、災対医療衛生部、災対都市整備部、災対道路・土木担当部、災対教育部の各部が設置され、本部長、副本部長の指令のもと、東京都災害対策本部、自衛隊、警察・消防、ライフライン各社などと連携しながら担任の事務を取り、災対地域本部、拠点隊から連絡される様々な情報を整理・分析し、適確に災対地域本部、拠点隊に指令を出すとともに、各地区の被害状況に応じた支援を行いながら、災害応急対策活動を行うこととなる。

5総合支所に設置する地域本部は、各拠点隊への指示、支援、罹災証明等の発行、災害状況の情報収集、救援物資等の輸送、配布、物資集積場の管理等、地域における広範な事務を担い、27まちづくりセンターに設置する拠点隊は、医療救護所の支援、地区に開設される避難所の支援、災害状況の情報収集などの事務を担うこととなる。

災害時には、本庁舎は本部長を中心とした、災対地域本部を除く災対各部の活動場所として、揺るぎなく機能する災害対応指令基地であることが求められている。また、世田谷区民会館は、世田谷地域の物資集積所として機能する必要がある。

《災害対策における本庁・支所・まちづくりセンターの関係》



従来、出張所7箇所及びまちづくりセンター20箇所に拠点隊が設置されることになっていたが、平成28年7月1日付組織改正で、出張所7箇所にまちづくりセンターが新設されたことにより、拠点隊についてはすべてまちづくりセンターに設置されることとなった。

3. 現庁舎等の評価・課題と整備の必要性

(1) 現庁舎等設計の意図と評価

現世田谷区民会館及び区役所第1庁舎は、1957年（昭和32年）に実施された区民会館設計競技（コンペ）において、前川國男建築設計事務所（現：前川建築設計事務所）が設計者として選定された。コンペの時代背景には、戦前においては武蔵野の自然と田園地帯だった世田谷に、部分的に文化人などが居住する住宅地なども開発されてきており、戦後には、広範なエリアが住宅地として開発され、人口が急増している状況があった。

コンペで要求された施設内容は、ホール（公会堂）のほかに図書館、集会室、展示場、結婚式場などの複合施設（公民館）であり、同一敷地に建設される区役所庁舎については、コンペ段階ではその概略の配置のみを提案するものとされた。

設計者は配置計画について、「市民の生活の場に連なる空間を主体として考え、その空間を創り出すものとして区民会館と区庁舎がおかれたといってもよいと思う。」と述べている。（ ）」

今年、近代建築三大巨匠とされるル・コルビュジエ設計の建築群が世界遺産として登録されることとなり、日本では上野にある国立西洋美術館が、今回世界遺産登録されることとなった。ル・コルビュジエの弟子である前川國男は、国立西洋美術館新館の設計も行っており、モダニズム建築家として戦後の日本の建築界を牽引し、国内外からの評価が高い建築家である。

前川國男は、国内で多くの庁舎や公共ホール等公共施設を設計している。世田谷区民会館と第1庁舎、そしてそれらをつなぐ低層棟のピロティから中庭にいたる「広場」を中心にした施設構成は、世田谷区の多様な文化活動を受け入れることに成功し、また世田谷区民もこの広場を有効活用し親しんできた。また、第1庁舎と世田谷区民会館については、DOCOMOMO Japan（近代建築の記録と保存を目的とする国際組織の日本支部）により、「日本におけるモダン・ムーブメントの建築174選」に選定されている。

なお、現在の本庁舎敷地については、区民より一部土地の寄贈を受けて整備されたものである。

その後人口増や行政事務の拡大から、第2庁舎、第3庁舎と建設され、さらに周辺の施設へと分散化した。また、地域行政制度に基づく総合支所の創設により、区役所本庁舎と区民との関係も変わってきている。また、区民会館においては、当初の結婚式場が廃止され、図書館も移転しており、当初想定されたコミュニティ施設としての意味合いは変容してきているが、区民会館は全区的な発表・表現の場であることは変わっていない。

建設当時、敷地内に植樹されたケヤキは大きく成長し、庁舎と一体となり、落ち着いた佇まいを構成し、緑あふれる空間となり、多くの区民に親しまれている（平成25年度に、世田谷区風景づくり条例に基づく地域風景資産として、「世田谷区庁舎のケヤキ並木

が作る広場の風景」が選定)

また、庁舎と区民会館と低層棟のピロティに囲まれた中庭については、子どもから老人まで日頃から区民が憩う場としてのみならず、新年のつどい、新年子どもまつり、新成人のつどい(成人式)、産業フェスタ、ふれあいフェスタなど、区民会館と一体となったイベントの場、バザーなどの場として利用されるとともに、ケヤキ並木など、緑と調和した環境となっており、50年以上にわたって区民に親しまれてきた。このような区民の自由な広場は、23区あるいは他の庁舎でもあまり見られない貴重な空間である。

さらに、レストランけやきの前面のサンクンガーデン(池)や、ケヤキ並木と調和した噴水など、竣工時にはなかったものも、区役所庁舎の景観として今や欠かせない要素となっている。

()雑誌「建築文化」1961年6月号

(2) 現庁舎等の課題と整備の必要性

現庁舎には区政を支える拠点として、災害対策機能をはじめとして改善すべき諸課題があり、現在の敷地を活用しながら、庁舎機能の向上、拡充を図る必要がある。

災害対策の拠点としての機能強化

平成24年6月から平成25年3月にかけて、災害対策本部の中核となる本部長室等及び非常用の電源や水の確保に係る諸設備の強化を図るため、第1庁舎と比べて耐震性の優れた第3庁舎を応急整備し、第1庁舎から本部長室等の移転を行った。しかしながら、89万区民の災害対策の中核管理機能を果たすには未だ十分な状態ではない。熊本地震においては、業務継続が不能となった庁舎の事例も見られ、本庁舎の耐震性能の重要性が改めて注目されるところとなっている。本庁舎のすべてのフロアにおいて、大規模災害直後でも業務継続が可能な庁舎へと機能強化を図る必要がある。

《参考：現庁舎の耐震性能》

施設建物名		耐震診断		補強工事		現在の耐震安全性 の分類(構造体)
		年度	IS値	年度	補強後IS値	
第1庁舎		H12	0.51	H13	0.61	類相当
第2庁舎		H13	0.30	H15	0.61	類相当
第3庁舎		新耐震基準により設計され、耐震安全性 類を確保している				
区民会館	ホール棟	H12	0.64	なし		類相当
	集会室棟	H12	0.24	H13	0.61	類相当

Is値(構造耐震指標)とは、地震に対する建物の強度や粘り強さを測る指標であり、Is値が0.6未満の場合、「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性がある」とされる。

《参考：構造体の耐震安全性の分類と目標》

耐震安全性の分類	構造体の耐震安全性の目標	対象施設	Is 値相当
類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	災害対策本部機能がある庁舎等	0.9
類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	学校等	0.75
類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。	上記以外の一般公共建築物等	0.6

区民サービスの充実、効率的事務執行を実現するスペースの拡充

庁舎の狭あい化により、窓口や待合スペース、事務スペース、会議・打合せスペース等が不足しており、区民サービスの提供や効率的な事務執行に支障をきたすだけでなく、窓口におけるプライバシーの確保等も課題となっている。さらに、庁舎が多くの建物に分散されているため、関係部署間の連絡などの面で行政事務機能の非効率化を招くとともに、来庁する区民や事業者等にとって分かりづらく、利用しにくい庁舎となっている。借り上げ庁舎等に分散した庁舎を集約するとともに、地域行政の推進等、行政組織の将来を見据えつつ、必要最低限のスペースを拡充し、快適、効率的にサービスを受けられる環境を整備する必要がある。

施設や設備の環境性能等の機能強化

本庁舎は、第1庁舎が昭和35年、第2庁舎が昭和44年、世田谷区民会館が昭和34年に建設され、第1庁舎、世田谷区民会館は築50年以上経過している。そのため、躯体や外装・内装の劣化が進むとともに、省エネルギーやバリアフリー化等への対応を考える必要がある状況となっている。

本庁舎は、環境共生都市せたがやとして、21世紀末における脱炭素の達成など、先導的な役割を果たすべく、施設、設備の熱効率向上や省エネルギー技術を積極的に導入して環境性能を向上させるとともに、誰もが利用しやすい庁舎とするため、ユニバーサルデザインの実現に向けて、機能の強化を図る必要がある。

区民交流・区民参加の機能を高めるスペースの拡充

町会・自治会や、NPO、自主活動グループなど、区民による主体的な活動が区内の様々な場所で展開されている。こうした多くの区民活動団体の情報共有、交流の場、そして区政への参画の場としての機能が本庁舎に求められるが、人口の増加や東京都からの事務移管、区の業務の多様化等により、庁舎の狭あい化が進み、区民同士が交流し、区民と区が協働して事業を進めていくための多目的に利用できるパブリックスペース、会議・打ち合わせスペース、ワークスペース等が不足している。区民自治の拠点として、区民が交流し、情報を交換、共有でき、区民協働を実現するためのスペースを拡充する必要がある。

第2章 . 本庁舎等整備の理念

1. 基本理念

世田谷区の最上位計画となる「世田谷区基本計画(平成26年度から平成35年度)(副題:子どもが輝く参加と協働のまちせたがや)」では、次のような基本方針を示している。

住民自治の確立 - 参加と社会的包摂 -
環境と調和した地域社会の実現
自治権の拡充と持続可能な自治体経営の推進

これらを踏まえ、21世紀半ばを長期にわたり区政を支える拠点となる世田谷らしい本庁舎像とするため、次の3つを本庁舎等整備における基本理念とする。

〈基本理念1〉

地域内分権と住民自治を確立し、「参加と協働・交流」の区政を推進するための拠点としての庁舎

〈基本理念2〉

みどりに恵まれ、歴史に育まれた空間の広がりの中で環境と調和し、環境性能が高く災害に強い庁舎

〈基本理念3〉

都内最大の人口を有する身近な基礎自治体として自治権を拡充するとともに、主体的で独自性ある政策展開を支える庁舎

2. 将来を見据えた行政組織改革と本庁舎

本庁舎等を整備するにあたっては、世田谷区の将来を見据え、行政組織改革の推進を念頭に進める。

- (1) 県レベルの大自治体でありながら、フラットな組織と透明性の確保
- (2) 縦割りから横つなぎへ、マッチングの推進
- (3) 地域・地区を重視した地域行政制度の推進、本庁と地域・地区の役割分担の見直し
- (4) 児童相談所の移管をはじめとした都区制度改革と自治権の拡充の推進

3. 基本理念を実現するための踏まえるべき視点

本庁舎等の基本理念を実現していくうえでは、以下に掲げる視点を踏まえることとする。

- (1) 区民自治と協働・交流の拠点としての本庁舎
- (2) 災害時の拠点としての本庁舎
- (3) これからの基礎自治体のあり方と本庁舎
- (4) これからの区民サービスのあり方と本庁舎
- (5) 執務環境の優れた創造的空間のあり方と本庁舎
- (6) 環境負荷を抑えた本庁舎
- (7) フレキシブルで長寿命・持続可能な本庁舎
- (8) 歴史に育まれた地域の環境と調和した本庁舎
- (9) 経済性とのバランスの取れた本庁舎

第3章 本庁舎等整備の基本的方針

1. 基本的方針

第2章で設定した本庁舎等整備の理念の実現に向け、以下の5つを基本的方針として、本庁舎等整備に取り組むこととする。

【基本的方針1】 区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎

区民自治の拠点として、行政サービスの提供に留まらず、幅広い区民がふれあい、交流することのできる場所として、区民が気軽に立ち寄り、多様な情報の共有や憩うことのできる区民に親しまれる庁舎を目指す。また、区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質を継承していく。

【基本的方針2】 区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎

高い耐震性を確保し、災害時も十分に機能が発揮される建物とするとともに、災害対策本部として、区民の生命や財産を守るための機能を強化していく。また、セキュリティの確保にも配慮し、安全・安心な庁舎を目指す。

【基本的方針3】 すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎

窓口サービスの利便性を高め、区民ニーズにあった便利で利用しやすい庁舎とするとともに、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者や障害者、子ども連れの方や外国人など、利用される方の立場に立ったきめ細やかな配慮によって、すべての人にやさしい庁舎を目指す。

【基本的方針4】 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎

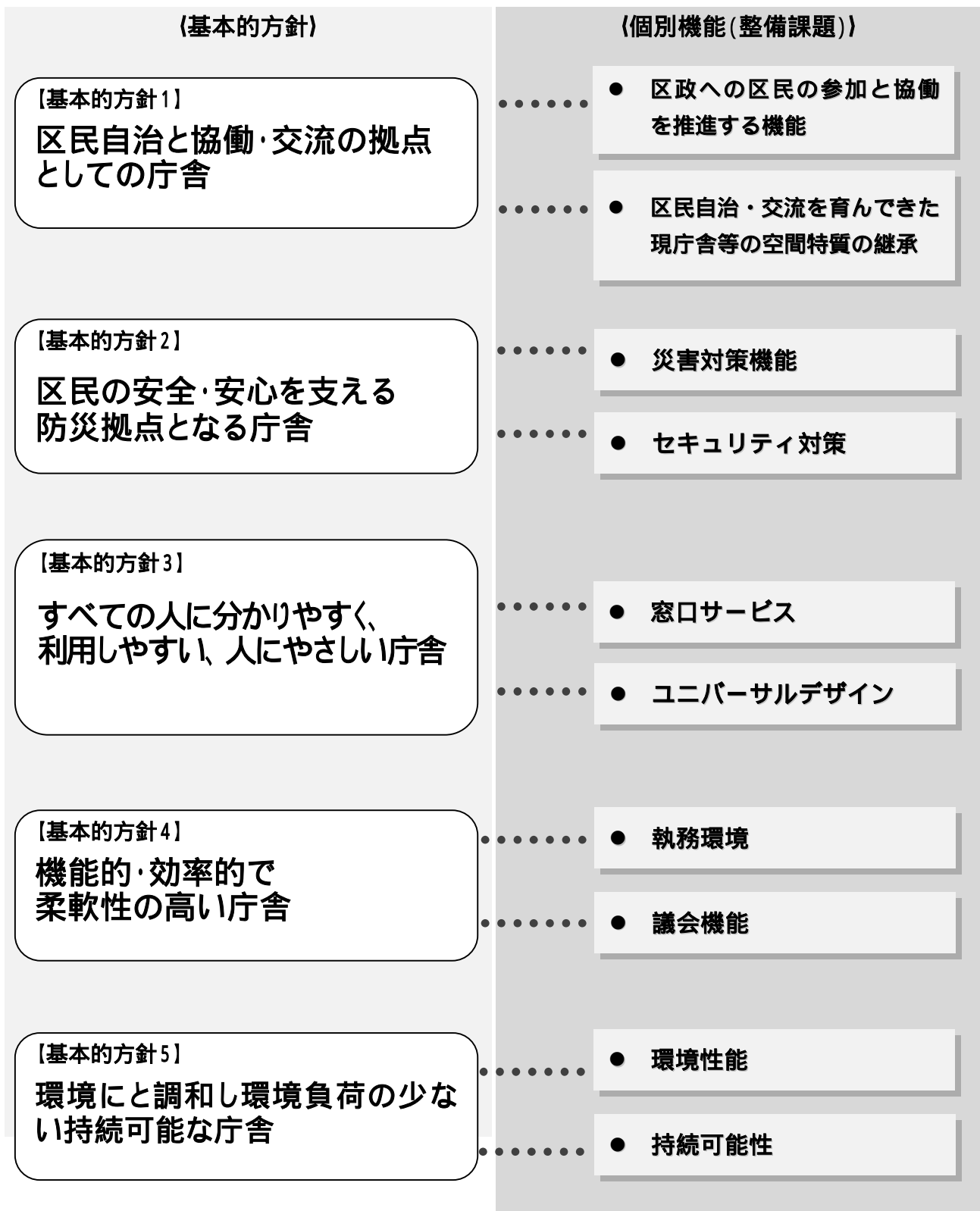
本庁機能の集約を図り、華美にならず、適正な執務空間を確保する。また、今後の行政需要の多様化、社会情勢の変化、情報技術の高度化など、様々な変化に対応できる、機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎を目指すとともに、職員の働き方の改革に取り組んでいく。

【基本的方針5】 環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎

建物のライフサイクルを通じたCO₂の削減に向け、省エネルギー化を図るとともに、自然の恵みの積極的利用とエネルギーの有効活用、施設緑化など環境負荷低減策を可能な限り導入し、環境にやさしい庁舎を目指す。また、維持管理しやすい構造や材料の導入などにより、施設の長寿命化とライフサイクルコストの低減を目指す。

2. 基本の方針に対応する個別機能(整備課題)

1. で設定した5つの基本の方針の実現に向けて、基本の方針ごとに個別機能(整備課題)を以下のように設定し、その機能の整備に向けた方針を定めていくこととする。



第4章 . 個別機能(整備課題)ごとの整備方針

第3章で示した基本の方針ごとの個別機能(整備課題)について、以下のように整備を進める。

【基本の方針1】区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎

(1) 区政への区民の参加と協働を推進する機能

本庁舎、総合支所、出張所・まちづくりセンターの三層構造を踏まえ、全区的な区民自治と協働・交流の拠点としての機能を果たすため、本庁舎及び世田谷区民会館を整備していく。

ア 参加と協働の機能

- ・区民、区民団体、事業者、NPO等と行政が協働して政策形成していくワークスペースとなるよう、執務室、会議室を含め、工夫していく。
- ・会議室等については、夜間や閉庁時にも区民が利用できるよう、動線、管理方法などについて検討する。
- ・子供連れの方でも、シンポジウムなどの様々なイベントに参加しやすいよう、ひととき保育が可能なスペースを確保していく。

イ 交流機能

- ・区民同士の交流、国際交流、国内交流の場として、様々な利用に対応できる空間の整備を検討する。整備にあたっては、同じ敷地内に区民会館があることに留意し、効果的・効率的な施設計画とする。
- ・災害時には、災害対策活動にも活用が可能な空間として整備する。
- ・ロビー、エントランスは、来庁者が快適に過ごせるよう、明るく開放的な空間となるよう配慮するとともに、様々な区民活動の成果物の発表、展示スペース、ミニコンサートなど、多目的に使用できるよう整備する。
- ・閉庁時にも、適切な管理のもとでイベント開催などに利用可能な空間として整備することも検討する。

ウ 広場機能

- ・現在の中庭が、「新年のつどい」や「新年子どもまつり」、「新成人のつどい」など、長い間区民に親しまれ、区民会館と一体的に利用されてきたことを踏まえ、イベント会場や区民の憩いの場として利用できる広場を整備する。

エ 情報発信機能

- ・区政情報や区の文化・歴史等に関する資料やパンフレットなど、様々な情報を集約して提供する情報コーナーを設置する。

- ・行政からの情報発信だけでなく、区民からの情報発信にも対応できるギャラリー機能をもたせる。
- ・掲示板、展示スペースや区議会放送用のテレビを設置するとともに、コピーサービス等を充実させる。

オ 利用者サービス

- ・食堂（レストラン）や喫茶店（カフェ）の設置を検討する。
- ・区内障害者施設の生産品の販売等を行うスペースを整備する。
- ・来庁者の利便性向上を図るため、金融機関ＡＴＭの設置や売店などの民間利便施設の導入を検討する。
- ・来庁者に開放するWi-Fiアクセスポイントを整備する。また、Wi-Fiの活用方法については、区民の利便性や区から提供するサービスとの連携、災害時の活用などに配慮する。
- ・デジタルサイネージなどを活用した区民への情報提供の充実についても検討を進めていく。

（２）区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質の継承

世田谷区民会館、区役所第1庁舎及び第2庁舎は、近代建築の代表的建築家の一人である前川國男氏の設計によるものであり、50年以上区民に親しまれ、庁舎と区民会館と低層棟のピロティに囲まれた広場については、子どもから老人まで日頃から区民が憩う場としてのみならず、新年のつどい、新年こどもまつり、新成人のつどい（成人式）、産業フェスタ、ふれあいフェスタなど、区民会館と一体となったイベントの場、バザーなどの場として利用され、区民自治・交流を育んできた。こうしたことを踏まえ、本庁舎、区民会館、広場等の空間特質をできるだけ継承し、これからも区民自治・交流の拠点として区民に愛される庁舎を目指していく。

【基本的方針2】区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎

(1) 災害対策機能

区には、区民の生命、身体及び財産を災害から保護するという重大な責務が課せられており、災害時には、世田谷区地域防災計画に基づき、本庁舎に災害対策本部を設置し、災対地域本部となる総合支所、拠点隊となるまちづくりセンターと連携を図り、防災関係機関及び区民等の協力を得て、全力を挙げて災害応急対策に努めることとしている。

そのため、災害対策本部として、区の災害対策の中核管理機能を果たすための必要な機能を備えた、災害に強い庁舎を目指し、本庁舎等を整備していく必要がある。

ア 高い耐震性の確保

- ・本庁舎は、災害対策本部として、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体 類、非構造部材 A 類、建築設備甲類」を確保することを基本とする。また、熊本地震に対する今後の国や都の動向を踏まえ、首都直下地震などに対応できる最新の知見に基づく安全性の検証を行う。

(耐震安全性の分類表)

耐震安全性の分類		耐震安全性の目標
構造体	類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B 類	大地震動により、建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

- ・災害対策本部は、大規模地震発生直後から速やかに機能する必要があるため、免震構造を基本とする。

イ 災害対策本部機能の強化

災害対策本部室

- ・迅速かつ的確な意思決定ができるように災害対策本部の中核機能（災害対策本部長

室、災対統括部、災対総務部、災対財政・広報部、区長室、副区長室、防災無線室など)をできる限り同一フロアに配置することが望ましい。また、停電によるエレベーターの停止などに備えて、災害対策本部室は中層階(3階以下)への配置を検討する。

- ・災害対策本部室は、平時は庁議室などとして有効に活用できるよう工夫する。
- ・災害対策本部室に近接して、災害時の対応について具体的な作業を行う室の整備が必要である。平時は会議室の使用を前提に、災害対策本部室との一体的な整備について検討していく。

必要な諸室等

地域防災計画との整合性、必要な規模、財政面などを考慮し、災害対策活動に必要な以下の諸室等を検討していく。なお、専用の室を設けるのではなく、平時には会議室などとしてフレキシブルに活用することを前提として、平時のみならず、発災時に諸室がどのように機能するのか想定し、具体的に平面図を描くなどしながら検討する。

- ・警察、消防、自衛隊など防災関係機関の活動・待機場所
- ・ライフラインの確保や復旧を担う民間事業者の活動・待機場所
- ・他自治体支援職員の活動・待機場所
- ・報道機関等への情報提供、記者の取材・待機場所
- ・職員の仮眠室やシャワー室
- ・エフエム世田谷などを活用した情報発信の場所
- ・ヘリポート

広場空間

災害時には、発災直後には避難者の一時集合所等となり、復旧・復興期には緊急・復旧車両の駐車並びに物資の荷捌きスペースとなる広場が必要となる。物資の搬出入を考慮し、物資の集積地である区民会館に隣接する位置に広場を設けるとともに、災害時には地域内輸送拠点となる国土館大学の広場等との連続性・一体性、役割分担や連携についても見据えた計画とする。

ウ 行政機能の継続性の確保

ライフラインのバックアップ機能

ライフラインが遮断された場合に備えて、ライフラインが復旧されるまでの一定期間(最低72時間以上)業務を継続できるよう、バックアップ機能を整備する。なお、検討にあたっては、地震のみならず、豪雨や雷、雪など、様々な災害を想定していく。

- ・電力の供給途絶時への対応として、72時間以上連続運転可能な非常用発電設備及び燃料備蓄設備や、自然エネルギー(太陽光発電) コージェネレーションシステム、水素燃料電池などにより電源を多重化し、業務の継続能力を高めるよう検討していく。
- ・水道供給の途絶に備え、飲料水やトイレ等に使用可能な貯水槽の設置、井戸の整備による井戸水の活用などについて、現在ある設備の活用も含め検討していく。また、汚水についても放流不能の事態を想定して、非常用の汚水槽の整備を検討していく。

備蓄スペース

災害発生から数日間は、支援物資等が供給されない事態が想定されるため、必要な資機材や食料、飲料水、簡易トイレ等を保管する備蓄スペースを確保する。また、保管する物品の種類や量、搬入経路などについても、検討していく。

情報通信機能

- ・本庁舎等の整備にあたっては、システム、ネットワークの維持運用の観点から、サーバーの仮想化やクラウド化により、必要なスペースは減少傾向にあることも踏まえ、災害時のバックアップ機能を果たすためのサーバー室などを、事務センターとは別に本庁舎内に設ける。
- ・災害時の情報収集や情報発信に活用できるシステム等について、他自治体における先進事例なども参考に、様々な可能性について検討していく。

周辺とのネットワーク

- ・本庁舎等が孤立した要塞にならないように、特定緊急輸送道路などとの関係を踏まえ、周辺とのネットワークや周辺の街づくりも視野に入れた整備を進めていく。
- ・地域本部となる総合支所、拠点隊となるまちづくりセンターとの連携を強化し、防災ネットワークの強靭化を図っていく。

工期・工程

本庁舎等が何時も揺るぎない防災拠点（災害対応指令基地）として機能するよう、工事期間中に大規模災害が発生する可能性も想定し、工程・工期などを検討していく。

（２）セキュリティ対策

本庁舎には、様々な行政情報や個人情報があり、それらを保護する責務がある。また、防犯対策の重要度も増してきているため、災害だけでなく、防犯上の安全性を確保していく必要がある。

ア エリアに応じたセキュリティ対策

行政情報・個人情報の保護や防犯上の観点などから、庁舎内のゾーニングを明確化し、区民及び職員の動線に配慮しながら、それぞれのエリアに応じたセキュリティ対策を検討する。

《エリア区分イメージ》

誰でも利用できる

開庁時間は誰もが自由に利用できるエリア（ロビー、待合スペース、エレベーター、廊下など）

来庁者と職員のみ利用できる

相談や届出等を行う人が利用するエリア（窓口カウンター、打合せスペースなど）

職員のみ利用できる

職員のみが入室可能なエリア（執務スペース、更衣室など）

特定の職員のみ利用できる

限られた職員のみが入室可能なエリア（サーバー室など）

イ 設備等

- ・サーバー室など重要諸室について、ICカードや生体認証システムなどの導入による入退室管理を検討する。
- ・本庁舎における個人情報の漏洩や不正アクセスに対する情報セキュリティについては、引き続き、総務省が示す自治体情報セキュリティ対策の抜本的強化モデルに準拠した対策を実施していく。
- ・窓口カウンターからパソコンの画面が見えないようにするなど、情報保護に十分配慮した配置・空間構成とする。
- ・個人情報や機密性の高い書類の保管のために、施錠可能な保管庫を確保する。
- ・庁舎出入口付近や庁舎内の適切な場所への防犯カメラの設置を検討する。
- ・中央監視室や機械警備の設置について検討する。
- ・時間外の出入口については、休日・夜間など閉庁時の来庁者に対して、利用しやすい場所に設置するとともに、防犯性を考慮する。
- ・地域の防犯性を高めるために、死角のない空間や周辺への明るさの提供に配慮する。

【基本的方針3】すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎

(1) 窓口サービス

本庁舎の窓口のあり方に大きな影響を与える地域行政の展開に関する検討や総合窓口の設置、マイナンバー制度の動向を踏まえ、窓口機能の充実を図る。

ア 案内機能の充実

総合案内等

- ・ 入口近くに総合案内を設けるとともに、見通しが良く、分かりやすい組織配置とすることで、区民がスムーズに目的の窓口に行くことができるようにする。
- ・ 初めて手続に訪れた区民が、スムーズに手続ができるよう、申請書類等の記載補助も行うフロアマネージャーを配置する。
- ・ 外国人の方の手続の案内、情報提供、各種相談にも対応できる窓口を設置する。

案内表示（サイン）等

- ・ 案内表示は、分かりやすく、組織改正にも対応できるフレキシブルな形式とする。
- ・ 誰もが分かりやすい案内表示となるよう、窓口の動線構成を工夫するとともに、手続の名称や目的別の表示をすることなどを検討する。

イ 窓口機能の整備

利便性の向上

- ・ 区民の移動距離を短くし、分かりやすく便利な窓口とするため、窓口機能をできる限り低層階に集め、利用者ニーズや手続等の関連性が高い窓口はできるだけ同一フロアに配置する。

業務に応じた窓口カウンター

- ・ 各部署の業務内容に応じた、ローカウンター、ハイカウンターを適切に配置する。
- ・ 仕切りのあるカウンターを設けるなど、プライバシーに配慮し、誰もが安心して利用できる窓口環境となるよう整備する。
- ・ 記載台についても、利用者が申請書類等を記載しやすいよう、形状や高さに配慮する。

ウ 相談機能の充実

- ・ 利用頻度や相談内容に応じて、カウンター併設の相談ブースや共用または専用の個室形式の相談室を適切に配置する。
- ・ 相談室は、個人情報やプライバシー保護のため、遮音性に配慮する。

エ 待合い空間の充実

- ・ 高齢者や障害者の方でも快適に過ごせる待合い空間を整備するとともに、子ども連れの方も安心して利用できるように、キッズスペースや授乳室などを設置する。
- ・ 電光掲示板や大型モニター等の設置により、利用者に分かりやすく効率的な窓口サービスシステムを導入する。

(2) ユニバーサルデザイン

ア すべての人にやさしい庁舎

- ・「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえ、「世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例(通称:バリアフリー建築条例)」、「世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例」に基づき、利用者の立場に立った、きめ細かな配慮によって、高齢者や障害者、外国人など、すべての人が利用しやすい庁舎を目指していく。
- ・具体的なユニバーサルデザインの検討にあたっては、ユニバーサルデザインに取り組むアドバイザー等の人々の活用も検討していく。

イ 利用しやすい移動空間の整備

- ・誰もが歩きやすいよう、段差のない動線や車椅子での移動や避難スペースの確保、手すりなどを設置する。
- ・エレベーターは、すべての人にとって使いやすく、安全を考慮し、配置や大きさ、案内情報などの設備等について配慮する。
- ・音声案内等の設置により、障害者へ配慮した移動空間を整備する。
- ・各種表示等に、外国語やひらがなを併記するなど、外国人など多様な来庁者を想定する。
- ・駐車場、駐輪場から総合案内カウンターまでの移動距離をできるだけ短くするとともに、動線も工夫し、区民の利便性向上に配慮する。
- ・平常時の出入口と夜間などの時間外出入口の場所が大きく異なることのないよう、施設計画を工夫する。

ウ 利用しやすい設備の整備

- ・誰もが利用しやすい環境を整備するため、多機能トイレやオストメイト対応設備を適正に配置する。その他一般トイレについても、高齢者や障害者、乳幼児の利用に配慮した計画とする。
- ・筆談用ボードの窓口への配備、補聴システムの整備など、障害者に配慮した設備の導入について検討する。

【基本的方針4】機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎

(1) 執務環境

執務環境の整備にあたっては、職員の働き方の改革に取り組み、機能的・効率的で柔軟性の高いものとしていく。

ア 執務空間の整備

- ・部・課の間に間仕切りを設けないオープンフロアを基本とし、各課や職員間のコミュニケーションが図りやすい機能的・効率的な空間とする。
- ・インターネット、庁内 LAN 環境の整備など、情報通信技術（ICT）を積極的に活用していくとともに、今後のさらなる技術進展にも対応可能となるよう、必要な設備・機器等を設置するスペースについても検討していく。
- ・組織改正に伴うレイアウト変更にも柔軟に対応できるよう、床下に一定の配線空間を設けたフリーアクセスフロアの導入などについて検討する。
- ・執務室の机や椅子・配置を統一化し、組織改正や異動の際には人だけが動く、ユニバーサルレイアウトの導入を検討する。
- ・部署間の連携を考慮した配置とし、同一部に属する課をできるだけ同一階に配置し、相互関連性の強い部署は、できるだけ近接した階・エリアに配置するなど動線を短くし、効率的に業務が行えるよう配慮する。

イ 会議室等の整備

会議室

- ・職員の会議・打合せスペースとしてだけでなく、区民、区民団体、事業者、NPOなどが参画し、協働で政策形成していく場としてのスペースを整備・確保していく。
- ・利用頻度や利用状況を考慮し、大・中・小会議室を配置する。
- ・会議室は可動間仕切り等を採用するなど、必要に応じて規模を変更できる仕様の採用も検討する。
- ・会議室内には、電源コンセント、ネットワーク配線、スクリーン等を配置し、ICT機器の利用に配慮した仕様を検討する。
- ・会議室の集約配置か、各フロアへの分散配置かについて、検討していく。
- ・情報保護の観点から、遮音性に配慮するとともに、利用目的に応じ、プライバシーに配慮した動線の確保などについても検討する。

打合せ・作業スペース

- ・日常的な打合せや作業、OA機器が設置できる共用スペースを、各部署の特性に応じて、執務室内や各フロアに確保する。

ウ 書庫・倉庫の整備

- ・文書管理システムを引き続き運用するとともに、文書の徹底した電子化により文書保管量のスリム化を図ったうえで、必要な文書保管スペースを確保する。保管にあたっては、本庁舎内に保管すべき文書を精査していく。

- ・視認性や開放性に配慮しつつ、ローキャビネットや天井までの壁面収納を使い分け、効率的な収納スペースとする。
- ・集密書架の採用やファイリング方式の共通化などによる省スペース化を図る。
- ・各種イベント等の物品や作業道具などを保管できる倉庫を適切に配置する。
- ・棚やキャビネットなどは、災害時に倒れてこないよう固定するなど、安全性に配慮する。

工 職場環境の整備

- ・更衣室や休養室などは、職員数を考慮し、男女別に適切に配置する。
- ・区民の利用も可能な職員用食堂を設けるとともに、食事などにも利用できる休憩スペースの設置も検討する。
- ・健康増進法の趣旨を踏まえ、受動喫煙のリスクをなくすよう対策をとる。

(2) 議会機能

ア 議会機能の充実

- ・議会の独立性を確保する観点から、行政機能のエリアと明確に区別した配置とする。
- ・議会活動の一層の充実を図るため、議場や委員会室等のICT設備の導入等を検討する。
- ・不審者の侵入防止などの観点からセキュリティ対策を図る。
- ・議員数の増減に柔軟に対応できるように、議員控室は移動可能な間仕切壁を設置するなど工夫をする。

イ 区民に開かれた議会

- ・区民が親しみやすい議会となるよう、外部からわかりやすく、ユニバーサルデザインに配慮しアクセスしやすい配置とする。
- ・議場や委員会室の傍聴スペースを十分確保し、傍聴する区民の利便性や安全性に配慮する。
- ・陳情や要望などで来庁する区民や団体との応接スペースを確保する。
- ・傍聴者、陳情者や見学者の待合のほか、区議会広報紙などの展示ができるロビーを確保する。
- ・来庁者に対する議会情報の提供を充実するため、議員登庁ランプ（出退表示板）を設置するとともに、「本日の会議予定」などを表示するデジタルサイネージ等の設置も検討していく。

ウ 必要な諸室及び機能等

議場

議会中継に配慮した音響、照明等設備の充実を図る。また、議会の活性化に資する座席配置とし、十分なスペースを確保するとともに、傍聴席には車椅子席を設ける

など、ユニバーサルデザインに配慮する。

委員会室

委員会室は、5つの常任委員会が同時開催できるように5室を設置するほか議会運営委員会室を設ける。また、十分な傍聴スペースを確保するとともに、審査過程等の公開性を高めるためのレイアウトの工夫や設備の充実を図る。

会議室

予算・決算特別委員会の中継に配慮した会議室を設置するほか、理事会・幹事長会室を設ける。

正副議長室

応接スペースを備えた正副議長室を設置する。

議員控室

レイアウト変更に加え可動式間仕切り等で区分できる構造にするとともに、遮音性を考慮する。

議会図書室

議員の調査研究に資するため、議会図書室を設置する。

理事者控室

会議に出席する理事者のための控室を設置する。

応接室

区民からの陳情や面会時のほか、他議会からの視察対応時などにも利用可能な応接室を設置する。

区民ロビー

傍聴者、陳情者や見学者の待合スペースのほか、区議会広報紙などの設置スペースを確保する。

議会事務局

議事堂の効率的な管理及び、セキュリティ確保の観点から、議会事務局を議事堂の入口部分に配置する。

【基本の方針5】 環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎

(1) 環境性能

ア 高い環境性能を備えた庁舎

- ・「自然の力と人の暮らしが豊かな未来をつくる～環境共生都市せたがや～」の実現に向け、本庁舎等はその先導的役割を果たすため、2050年CO₂排出量の80%削減、21世紀末における脱炭素の達成に向け、省エネルギー化を図るとともに、自然の恵みの積極的利用とエネルギーの有効活用を図る。
- ・近隣との調和に配慮しつつ、良好な地域環境の創出に向け、施設緑化等の環境への配慮を積極的に講じていく。また、環境配慮の取り組みを区民が学習する機能を設けることも併せて検討する。
- ・環境に配慮した資材を活用するとともに、建設による環境負荷の低減にも配慮し、総合的に環境品質の高い庁舎とするため、国土交通省が定めた「官庁施設の環境保全性基準」を踏まえた整備を行うとともに、建築環境総合性能評価システム(CASBEE)に基づくSランクの達成を視野に入れた設計を行う。

イ CO₂削減及び省エネルギーの推進

- ・CO₂の削減を図るため、照明・空調等によるエネルギー負荷の抑制と建築物の断熱や熱負荷軽減等を図る方策を活用する。
- ・現状のエネルギー消費量の大幅な削減、使用するエネルギーの脱炭素化を目指すこととし、エネルギー使用と維持管理の最適化を図るため、エネルギーの使用状況と設備の運転効率に係るマネジメントシステムの導入を検討していく。
- ・ポンプの搬送エネルギーの削減や災害時の強靱性強化に貢献するよう、庁舎内の衛生設備などは積極的に節水型のものを導入するほか、中水などの活用も検討する。
- ・本庁舎等整備にあわせ、ワークスタイルの改革に取り組み、紙文書の削減等に積極的に取り組む。

ウ 自然の恵みとエネルギーの有効活用

- ・太陽光、地中熱、自然通風などの自然エネルギーや、雨水、地下水などの自然の恵みを極力活用する。建物がセットバックされる場合は、テラス部分に中高木を含む植栽を導入することによって、景観への寄与はもとより、建物の断熱性を高め、また外被の蓄熱性を低めて積極的に冷房負荷を減じるよう努める。
- ・コージェネレーションシステム、水素燃料電池などの環境性能が高い分散型エネルギーについて、災害時における高い有用性も踏まえ、平時の活用も念頭に置き、導入に向け積極的に検討する。

エ 施設緑化等環境への配慮

- ・区役所一帯はみどりの拠点となっていることから、若林公園や烏山川緑道などのみどりのネットワークを形成するよう、建物の壁面・屋上などの施設緑化と広場・緑地の植栽を一体的に計画・整備する。また、生物多様性に配慮した在来種による

緑化や、多層的なみどりの空間や配置を検討する。

- ・都市部におけるヒートアイランド現象の抑制に配慮した舗装材の活用など、環境に配慮した庁舎となるよう検討していく。
- ・再生材など安全で環境負荷低減に配慮した資材を使用するとともに、建設副産物の抑制とリサイクルを進め、建設に伴う環境負荷の低減を図る。
- ・既存建物の解体に伴うCO₂発生に対しては、みどりの環境の回復・保全に努める。
- ・「世田谷区風景づくり条例」に基づく地域風景資産として、「世田谷区庁舎のケヤキ並木が作る広場の風景」が選定されていることにも配慮していく必要がある。そのため、現在のケヤキ並木については、既存樹木をできるだけ保全活用していく（樹木医による調査を踏まえる）。

オ 周辺環境との調和、配慮

- ・本庁舎敷地周辺は住宅地であり、整備にあたっては、周辺環境との調和のみならず、周辺環境に寄与できるよう配慮する。また、整備後の建物規模が現状よりも大きくなることから、建物の高さや日影の影響、圧迫感、さらには施設に起因する風害、光害、騒音・振動、電波障害等、周辺環境に十分配慮する。また、長期にわたる工事となるため、工事は安全を最優先として、騒音、振動、粉じん等に最大限配慮した計画や工法などを採用する。

(2) 持続可能性

ア ライフサイクルコストの低減

- ・庁舎の設計、施工、維持管理・運営、改修など、イニシャルコスト、ランニングコスト、そして危機対応コストも含めた、総費用（ライフサイクルコスト）の低減に向けて取り組む。
- ・維持管理に優れた構造・材料の採用など、維持管理のしやすさ、維持管理費用の抑制にも配慮し、長期的に期待される性能を発揮できる経済性に優れた庁舎とする。

イ 将来の変化への柔軟な対応

- ・将来の行政ニーズや行政組織の変更に対応し、可能な限り長期間にわたり使用できる庁舎となるよう、スケルトン・インフィル（躯体と内部を分離し、内部の変更に柔軟に対応できる方法）の考え方などを参考にした設計や工法などの採用を検討する。

第5章 世田谷区民会館の整備方針

1. 基本的な考え方

区民自治を進めるためには、大規模集会機能は欠かすことができない。区民会館は各総合支所管内に1箇所ずつ設置され、区民の文化、コミュニティの場として幅広く利用されている。また、地域防災計画において災害時における食料及び生活必需品等の集積地に指定されている。なかでも、世田谷区民会館は、世田谷地域の集会施設であるとともに、世田谷区の全区的集会機能も併せ持っている。

これまでの世田谷区民会館の利用状況を踏まえ、区民自治と協働・交流の拠点となるよう、講演会や式典等のほか、音楽や演劇等のイベントなど、多様な区民活動に対応できるとともに、大規模災害が発生した際には物資の集積場所等としても対応可能な多目的ホールとして整備する。

2. 施設計画

(1) ホール機能

舞台

- ・プロセニウム形式の舞台とし、音楽利用に配慮した可動式の音響反射板の設置を検討する。
- ・各種吊物機構や照明など、適正な設備の設置について検討する。
- ・舞台に隣接した楽器庫や舞台備品倉庫などの整備を検討するとともに、大型車両による搬出入に対応し、荷捌きが可能な搬入口を検討する。

客席

- ・現在の世田谷区民会館の利用状況を踏まえ、800席から1,000席程度を想定し、舞台までの距離や見やすさに配慮した配置、積層計画を検討するとともに、各種舞台調整室や親子室などの設置を検討する。
- ・客席椅子の形状や材質、横幅や列の前後の間隔に配慮し、客席の快適性を確保する。
- ・固定席を基本としつつ、災害時にも活用できるよう、一部可動する機能についても検討する。

楽屋

- ・適切な設備を備えた楽屋を整備するとともに、隣接して給湯室やトイレ、シャワーなどを整備する。

(2) 多目的機能

集会室

- ・会議や研修、講演会等の利用に対応した集会室を整備する。利用者ニーズに応じて、部屋の広さを変更できるよう、可動間仕切りの設置も検討する。

練習室

- ・公演の練習やリハーサルを行えるよう、音楽、ダンス、演劇などそれぞれの目的にあった機能を備えるとともに、楽屋、展示、懇親会会場など、様々な用途に活用できる練習室を整備する。

(3) 交流機能

ホワイエ

- ・開演前や幕間などに交流・休憩するための空間を計画し、多機能トイレを含め、男女それぞれ適切な数のトイレを計画する。

レストラン・カフェ

- ・文化活動の情報交換の場として、区民が気軽に訪れ、ホールを利用しない区民も立ち寄り、交流することができる場として、レストランやカフェなどの設置を検討する。また、設置する場合には、配置や席から見える風景など、収益性を高めるための工夫をする。

(4) その他施設計画における留意点

- ・ユニバーサルデザインの考え方に基づき、運営者も観客もすべての人が利用しやすい施設とする。
- ・施設の位置づけや機能などの検討を踏まえて、適切な管理運営方法(直営、業務委託、指定管理)を選択していく。
- ・工事期間中、区民会館を使用することができない期間が生じることから、今後、休館期間の短縮等について検討するとともに、休館期間中の代替手法についても検討していく。
- ・区民会館の整備費は、庁舎などの事務所建設よりも、コスト高になるのが一般的であるため、維持管理の容易性や費用対効果を十分に検証しながら、できる限り事業費の抑制に努める。

第6章 . 本庁舎等の規模

1. 基本的考え方

世田谷区は、福祉やまちづくりなど、他都市に先駆けて様々な先進的な取り組みを進めてきた。特に、大都市でありながら、地域内分権を推し進めている世田谷区独自の地域行政制度は、区民に身近な地区・地域において、区民主体のまちづくりを展開しており、今後とも、なお一層、事務事業については、地区・地域が担うことを基本に、地域行政の理念の実現を目指していく。

一方、本庁舎等には、住民票や戸籍等の交付、子育てや介護関係の相談や都市整備関係の相談や手続きなどに多くの区民や事業者が訪れるが、現時点では、待合スペースや各業務を処理するバックヤードスペースの不足から、混雑や長い待ち時間など、区民サービスの提供に支障をきたしている。

さらに、世田谷区は、区民福祉の一層の向上を目指し、児童相談所の移管をはじめとして、区の自治権の拡充に取り組んでいく。今後、前例のない高齢者の増加に伴う地域生活支援、認知症対策、切れ目のない子育て支援を進める等、新たな政策課題に積極的に取り組んでいかなければならない。このためには、これまでの行政手法をこえ、区民、事業者、NPO、大学等との多様な協働の仕組みを導入していくことが求められており、これらに対応するためのスペースの確保が急務になっている。

また、阪神淡路大震災、東日本大震災、さらに、今般の熊本地震を経験した今、区民生活に責任を持つ地方自治体として、災害時に揺るぎのない拠点としての庁舎のあり方についても万全の配慮が必要である。

こうしたことから、世田谷区は、引き続き、地区・地域の機能を充実させるとともに、本庁機能についても、災害時対応を含め、将来に向け様々な責務に確実に対応できる体制を確保していかなければならない。

これらのことを基本に、本庁舎等の規模を想定する。

2. 基本条件

(1) 人口

本庁舎等の規模を考えるうえで、区の将来人口は重要な条件になるが、平成28年3月に策定した世田谷区総合戦略の人口ビジョンでは、推計した3つのパターンのうち、2つのパターンで平成62年に世田谷区の人口が100万人を超えるとする一方、若年層の転入超過が維持できない場合には77万人に減少するとしている。いずれのパターンでも生産年齢人口の急減と高齢人口の急増が見込まれるところだが、庁舎の規模を構想するにあたっては、現在の人口規模89万人を前提とすることとする。

(2) 本庁舎へ集約する施設

現在、本庁舎敷地外にある本庁舎関連施設について、原則、本庁舎へ集約することとする。

本庁舎への集約

現在、本庁舎敷地外にある以下の本庁舎関連施設について、本庁舎へ集約する。

施設名	住所	所有形態	延床面積（現在）
ノバビル	世田谷 4-22-11	借上	900 m ²
城山分庁舎	世田谷 4-24-1	区	1,248 m ²
美松堂	若林 4-31-7	借上	区使用部分 171 m ²
プレハブ会議室	世田谷 4-19-10	区	162 m ²
東京日産太子堂ビル	太子堂 3-25-9	借上	373 m ²

本庁舎への一部機能の集約

現在、本庁舎敷地外にある以下の本庁舎関連施設の一部機能(延床面積の一部のみ)について、本庁舎へ集約する。

施設名	住所	所有形態	延床面積（現在）
三軒茶屋分庁舎 (御幸ビル)	太子堂 2-16-7	借上	区使用部分 4,592 m ² (1)
厚生会館	豪徳寺 2-28-3	区	2,205 m ² (2)
事務センター	弦巻 2-23-1	区	2,588 m ² (3)

- 1 このうち、産業政策部は本庁舎に集約することを想定するが、産業振興公社やその他機能については、引き続き検討を要する。
- 2 このうち、政策研究・調査課のみ本庁舎に集約し、研修担当課は引き続き研修会場と同じ建物に配置する。
- 3 このうち、災害時のバックアップ機能を果たすための最低限のスペースのみ本庁舎内に確保する

延床面積はあくまで現在の各施設の面積であり、本庁舎で整備する必要面積ではない。

なお、MKアースビル及び船橋公文書庫については、業務や施設の特異性を踏まえ、現時点では、本庁舎への集約は想定しない。

(3) 世田谷総合支所について

世田谷総合支所については、区民の利便性向上の観点から、交通至便な三軒茶屋を候補地として、移転整備に向けて、適地を有する事業者と協議を重ねてきたが、その実現には、コストや人員面で課題が大きいことから、三軒茶屋においては、世田谷総合支所における窓口機能の充実や帰宅困難者支援機能、さらに、産業振興、雇用施策機能等を合わせて整備することとし、世田谷総合支所は、現在の本庁敷地内に整備することとする。なお、整備にあたっては、配置計画などにおいて、世田谷総合支所の独立性や支所としての一体性に十分配慮する。

(4) 職員数(資料編参照)

本庁舎等の規模を考える上で、ひとつの基準となる職員数については、1. 基本的考え方で述べたとおり、地域行政を一層展開する観点(減要素)と、新たな政策展開、自治権拡充の観点(増要素)を総合的に考慮し、平成28年度当初の本庁舎及び関連施設に配置されている職員数2,831名を基本とする。

なお、職員数について、中間まとめにおいては、非常勤職員を含まずに最低で約45,000㎡として算定していたが、本検討においては、本庁舎及び関連施設に配置されている常勤職員に加え、本庁舎及び関連施設内に執務スペースを必要とする非常勤職員(産休や育休対応の非常勤職員を除く)を含めることとする。

(5) 議員数

議員数については、区条例により規定している定数50名を基本とする。

3. 本庁舎等の規模(延床面積)

本庁舎等の規模について、以下のとおり想定する。

【本庁舎と区民会館の規模】

行政機能、議会機能、区民機能の3つに分類し、それぞれの機能について、以下のとおり施設規模を想定することとする。

行政機能 約48,250㎡	行政機能	約47,300㎡	<本庁舎規模> 約53,000㎡ (世田谷総合支所 含む)
	災害対策機能(専用で想定している部分のみ)	約950㎡	
議会機能 約3,400㎡	議会機能	約3,400㎡	
区民機能 約4,450㎡	区民交流機能(専用で想定している部分のみ)	約1,350㎡	
	区民会館(ホール)機能	約3,100㎡	
合計		約56,100㎡	

【駐車場・駐輪場等の規模】

駐車場・駐輪場等(地下部分のみ)	約12,500㎡
------------------	----------

【広場の規模】

広場機能	最低約2,000~2,400㎡
------	-----------------

屋外の駐輪場については含んでいない。

あくまで全体規模を算定したものであり、実際の床面積が、この表に記載されているとおりの面積となるわけではない。今後、具体的な内訳について設計段階で精査し、さらに縮減の可能性についても引き続き検討していく。

ホールなどの天井高の高くなるものについては、吹き抜け部分の想定も別途必要である。

現状の面積との比較については、資料編参照。

(参考) 他区との比較

非常勤職員を含めた職員一人あたり面積を他区の事例と比較した(詳細は資料編参照) なお、他区と条件を同一にするため、区民会館(ホール)機能を除く約53,000㎡をもとに、職員一人あたり約18.7㎡として比較している。

(23区平均は職員一人あたり約23.5㎡(26年度調))

(1) 行政機能について

行政機能

2. 基本条件(4)の職員数をもとに、総務省の旧地方債事業費算定基準(以下「地方債基準」という。)を参考に行政機能の規模を算定すると、約58,400㎡となるが、世田谷区の実態を踏まえ、基準を補正して算定することにより、約47,300㎡を規模とする(詳細は資料編のとおり)。今後も地域行政の推進、職員の働き方の改革に取り組み、自治権の拡充等新たな行政需要にも対応できるよう、想定する規模のなかで窓口・執務空間を確保していくこととする。

なお、この面積の中には、災害時に災害対策機能に転用できる会議室や、区民との協働のための会議室や打合せスペース、展示スペースなどとして活用可能なロビー・エントランスなどを含むものとする。

災害対策機能(専用で想定している部分のみ) <約950㎡>

災害時に揺るぎのない司令塔とするべく、(1)の行政機能に含まれていない面積として、以下の災害対策機能について、個別に算定する。なお、災害対策本部室や作業室、その他諸室などについては、平時は会議室などとして活用することを前提とするため、(1)の行政機能に含まれているものとし、個別に算定はしない。

- ・バックアップシステムサーバー室：200㎡
- ・無線室：70㎡
- ・警戒待機室：20㎡
- ・FMスタジオ：20㎡
- ・防災備蓄倉庫：300㎡
- ・非常用電源、給排水設備等：100㎡

計700㎡に共用部35%を加え、約950㎡を想定する。

(2) 議会機能について

議会機能については、現状約2,650㎡であり、地方債基準を参考に、政令市規模の基準である議員一人あたり50㎡及び共用部を加えた面積として約3,400㎡(議会事務局を除く)を想定する。必要な諸室及び機能等の面積の算定や災害時の活用については、今後、区議会地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会等の議論を踏まえ、具体的に決定していく。

(3) 区民機能について

区民交流機能(専用で想定している部分のみ) <約1,350㎡>

(1)の行政機能に含まれていない面積として、区民や行政による講演会や講座、シンポジウムなどが開催できるスペースや区民が容易に区政に関する情報が得られる場について、個別に算定する。なお、協働のためのワークスペース、展示スペースなどは、会議室や共用部分の活用を想定し、(1)の行政機能に含まれているものとし、個別に算定はしない。

- ・多目的室(集会室): 300㎡

- ・情報コーナー：200 m²
- ・レストラン、カフェ：400 m²
- ・金融機関ATM，売店：100 m²

計1,000 m²に共用部35%を加え、1,350 m²を想定する。

区民会館（ホール）機能

前述のとおり、800席から1,000席規模の多目的ホールを想定し、現在不足しているバックヤード機能やトイレ、バリアフリー機能の充実を図り、全体で、現在と同程度の規模の約3,100 m²程度（共用部含む）とする。

現在の利用状況は資料編のとおり。

（４）駐車場・駐輪場等について

駐車場

来庁者用80台、公用車用170台程度の駐車場を整備する。（現状、来庁者用53台、公用車用174台）

なお、公用車の台数については、管理方法含めさらに縮減の方向で検討を進める。

想定面積（地下）：250台×4.2 m²=1,050 m²

駐輪場

来庁者用300台、職員用650台、公用50台程度の駐輪場を整備する。（現状、来庁者用約230台、職員用は通勤使用者約650名、公用の貸出用50台）

想定面積（地上屋外）：300台×1.2 m²=360 m²

想定面積（地下）：700台×2 m²=1,400 m²

地上屋外の駐輪場360 m²については、延床面積には算入しない。

バイク（原付含む）駐車場

来庁者用、職員用、公用で合計150台程度のバイク駐車場を整備する。（現状、来庁者用の専用スペースは設定されていない、職員用は通勤使用者約100名、公用の貸出用11台）

想定面積（地下）：150台×4 m²=600 m²

（５）広場機能について

通常時は区民の憩いの場として、また、イベント等では区民交流の場の他に区民会館の利用者用の臨時的駐輪場や駐車スペース（健診車や大型バス等）として利用し、発災時には、避難者の一時集合所等（区役所を一時集合所としている町会の区域には、5箇所の一時的集合所があり、一時的に避難する住民と他の区域から避難される住民を合わせ2,000名ほどを想定。）また、復旧・復興時には、物資運搬、緊急・復旧車両の駐車並びに物資の荷捌き場となる広場を整備する。

発災時の避難者の一時滞留：2,000人×1 m²=2,000 m²

復旧・復興時の緊急・復旧車両概ね56台の駐車並びに荷捌き場：2,400 m²

上記の利用を想定し、最低2,000~2,400 m²を確保する。

（参考：現状の中庭の広さは約1,600 m²）

第7章.本庁舎等の配置と構成

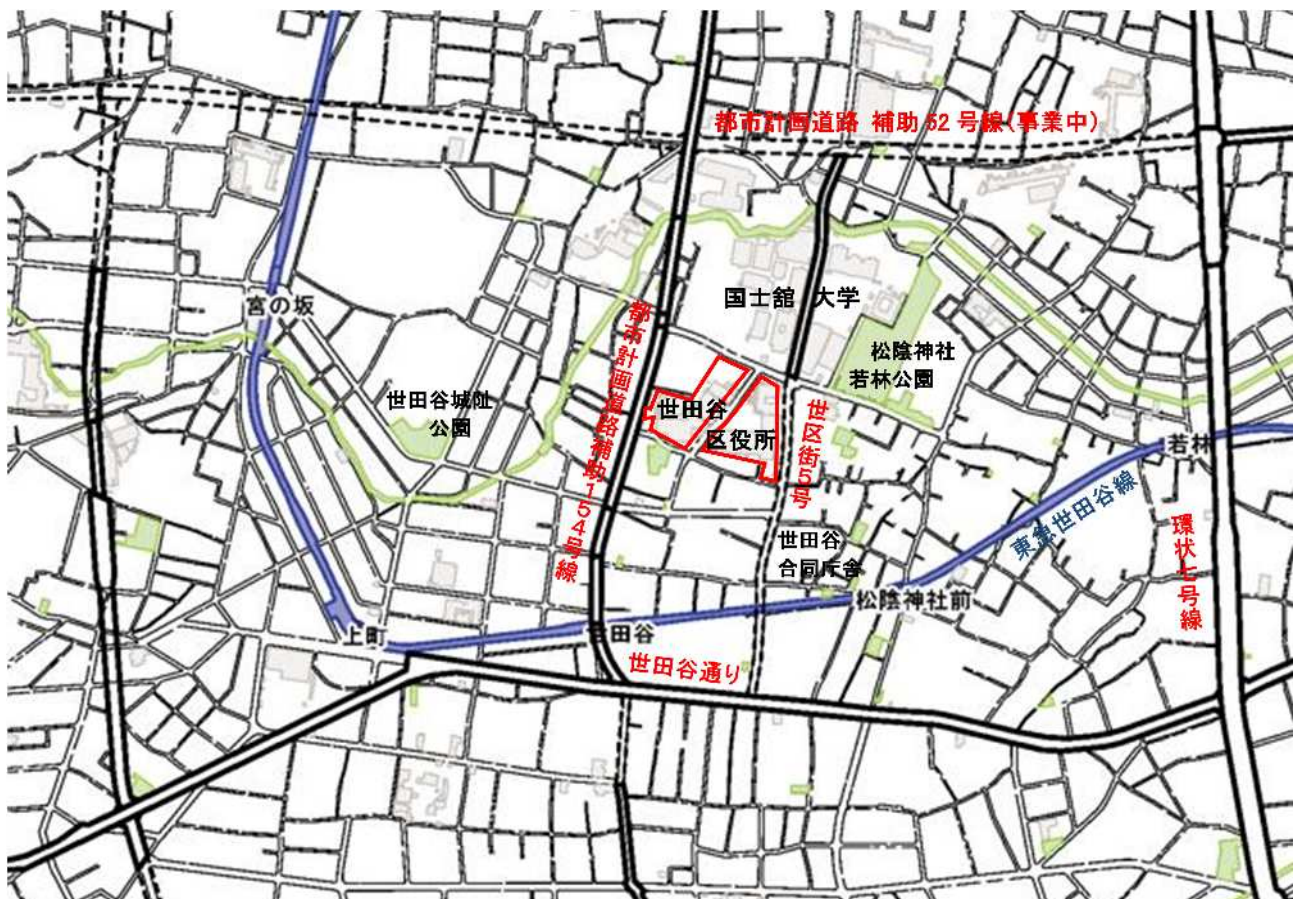
1. 本庁舎の場所

本庁舎の場所は、これまでの歴史的経緯や他の公有地等の関係から、前述のとおり整備方針において、現在地とすることとした。

区の中心部に立地しており、最寄駅である松陰神社前駅からは徒歩5分で、路線バスも整備されており、アクセスも良好である。北側には広域避難場所となる国士舘大学、周辺には緑豊かな若林公園や松陰神社が配置されており、また、世田谷税務署、都税事務所、世田谷図書館などの公共施設も集積されている。

なお、区役所西側の補助154号線も開通し、周辺の道路環境も改善され、さらに、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」として、補助52号線の整備に取り組んでいる。

(周辺図)



2. 敷地条件

(1) 敷地の概要

敷地面積：21,707㎡(東側敷地：11,342㎡、西側敷地：10,365㎡)

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・容積率：建ぺい率60%・容積率300%

日影規制：5時間・3時間/H=4m

接道条件：東側(世区街5)：11m(注)

北側(主113)：10m(西側区間) 11m(東側区間)

西側(補助154号線)：15m

南側：東敷地南側 約4.5m、西敷地南側 8m

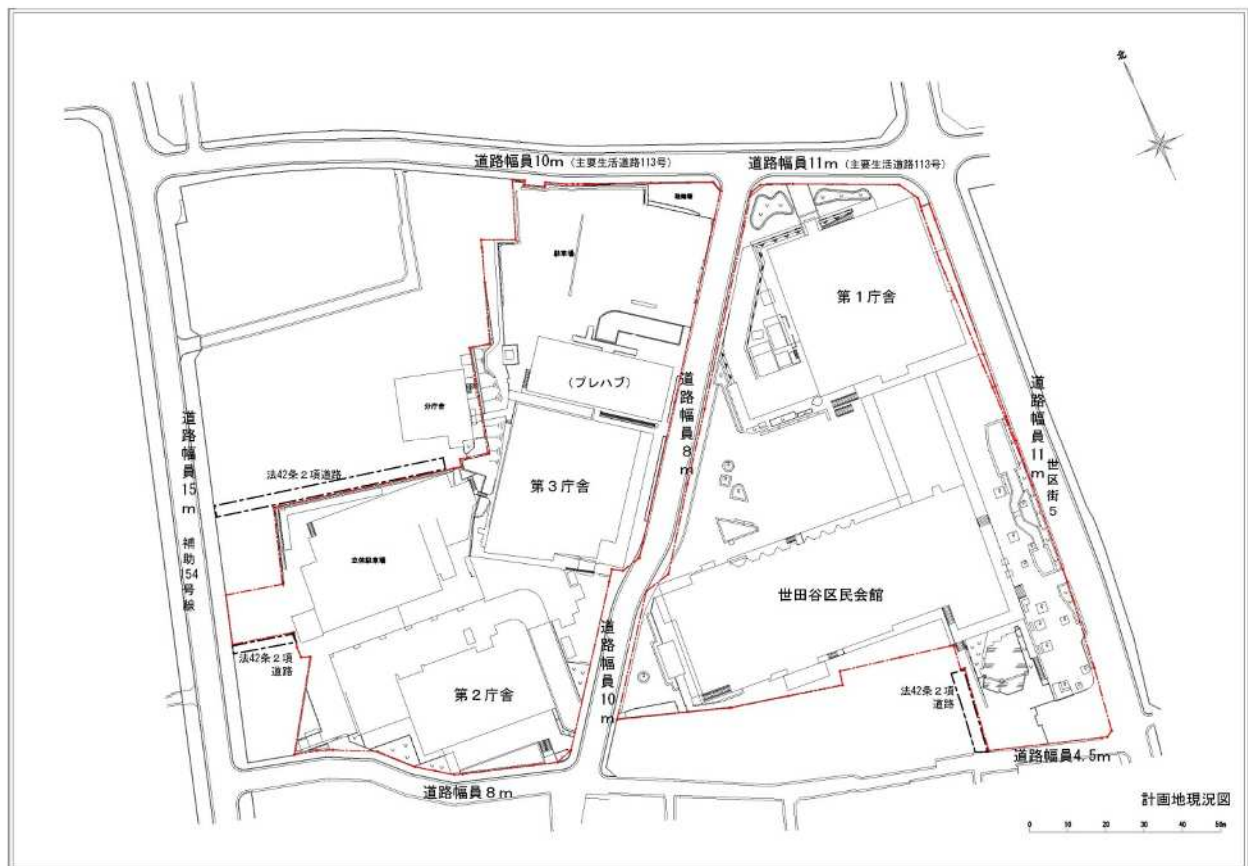
敷地中央区道：8m(北側区間) 10m(南側区間)

その他・地形等：・東側敷地は概ね平坦であるが、西側敷地の西から南西方向に向けては4m程度下がる形で高低差を有している。

・敷地が中央の区道により分断されている。

注：都市計画道路世区街5号の道路線形が、第1庁舎の東側のバルコニー(鉄筋コンクリート)と重なって設定されている。新庁舎建設時には、その部分までセットバックが必要となる。

(計画敷地現況図)



(2) 都市計画の上位方針・計画

世田谷区都市整備方針

現庁舎の敷地は、世田谷区の都市整備・街づくりに関する総合基本方針である都市整備方針(都市計画マスタープラン)の土地利用方針の中で、「災害対策拠点」に位置づけ、庁舎等の災害対策機能の強化や防災および災害対策を踏まえた街づくりを進めることとし、「地域生活拠点」および「みどりの拠点」としても位置づけられている。

《世田谷区役所周辺の土地利用方針図(地域整備方針(H27.4)より抜粋)》



世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画

区役所本庁敷地周辺には世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画が定められている（世田谷区都市計画決定）。地区計画の目標としては、「東京都の防災都市づくり推進計画<基本計画>で重点整備地域とされた本地区において、「逃げないですむ防災街づくり」を目指す。広域避難場所地区の文教的土地利用を積極的に誘導し、十分な安全性を確保する。また、避難場所周辺市街地の不燃化と避難路の整備を進め、道路及び建築物により、災害に強い市街地を形成していく。」ことが定められている。

区役所敷地は、この地区計画において、広域避難場所外周C地区に指定されており、土地利用に関する基本方針として、「広域避難場所への輻射熱を低減させ、かつ災害に強い市街地形成と良好な住宅地の保全、及び地区内避難路を確保する。また、用途地域の特性に応じた土地利用を誘導する。」ことが定められている。

また、災害時には避難路や延焼を防ぐ道路として、日常では安心して往来できる道路として、敷地中央の区道が地区防災施設6号、南側の道路が同7号に指定されている。

(3) その他関連法令等

関係法令：本庁舎整備に係る法規・条例等の主なものを以下に示す。

法 令	条 例
<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画法 • 建築基準法 • 消防法 • 駐車場法 • 高齢者、障害者等の移動等の円滑化に関する法律(バリアフリー法) • エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネルギー法) • 景観法 • 都市緑地法 	<ul style="list-style-type: none"> • 東京都建築安全条例 • 東京都駐車場条例 • 東京都環境基本条例 • 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例 • 東京都景観条例 • 世田谷区環境基本条例 • 世田谷区都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例 • 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例 • 世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例 • 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 • 世田谷区みどりの基本条例 • 世田谷区風景づくり条例
ほか	ほか

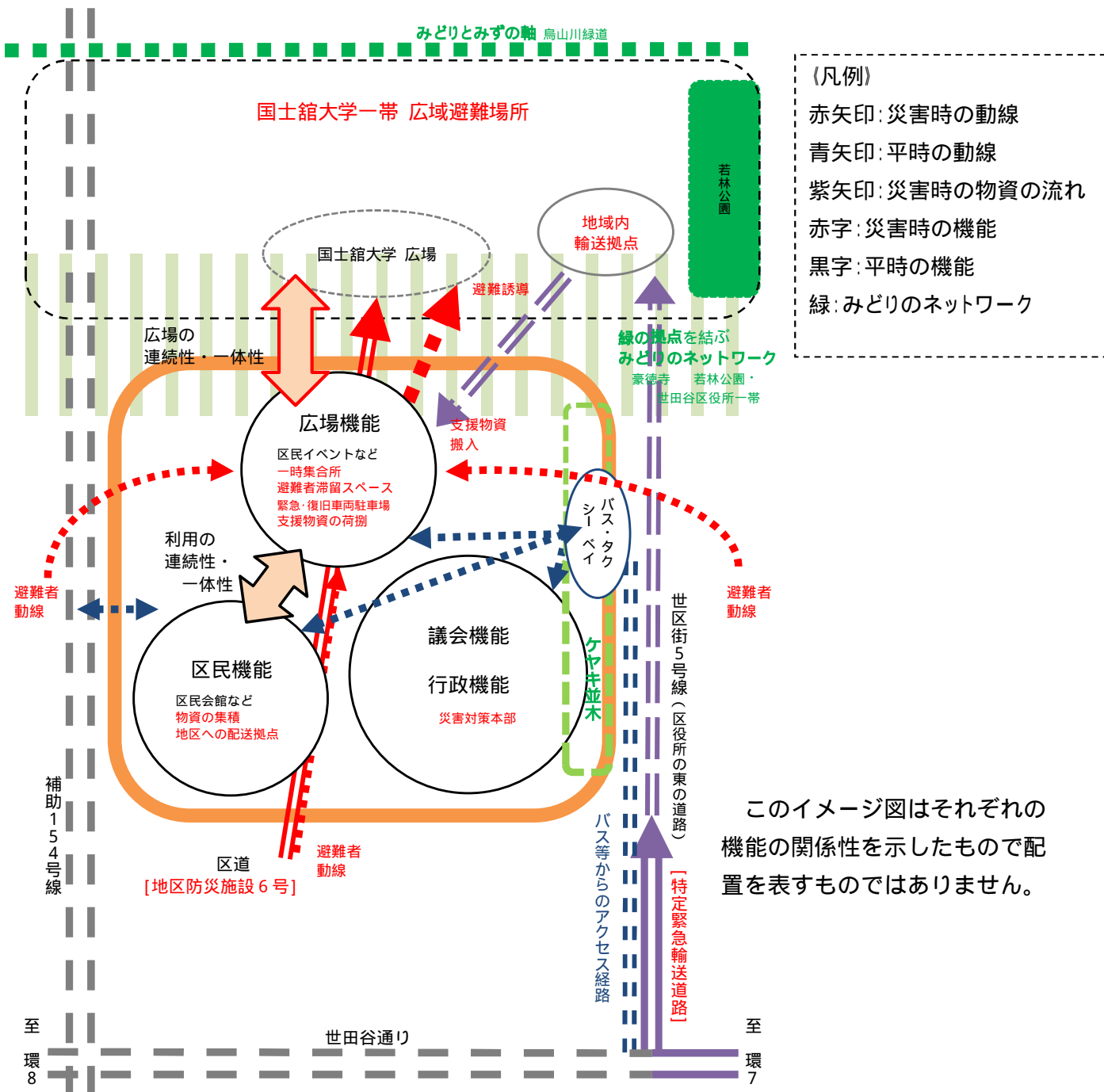
既存不適格について

現在の区役所本庁舎施設建築物においては、第1庁舎が国土舘大学敷地に対する日影規制に抵触しており、区民会館（ホール棟）が中央の区道を挟んで本庁舎西側敷地に対する日影規制に抵触している。これらの建物は日影規制が施行される前の建設であることから、「違法建築」ではないが「既存不適格」の状態とされ、建替えや増改築等を行う場合には、原則として不適格状態の解消が求められる。

3. 配置と構成に関する基本的な考え方

第6章で示した、行政機能、議会機能、区民機能、広場機能について、それぞれの相互の関連性について、以下のとおり整理した。

《区役所本庁舎等の機能相互関連イメージ》



(1) 建物計画について

- ・ 建物は、行政機能、災害対策機能、区民機能、議会機能の各機能が十分にその役割を發揮できるものとするとともに、広場機能を含め、それぞれの機能の関係性を考慮した合理的な配置を基本とする。また、トータルコストの最適化などに配慮し、現本庁舎敷地を最大限効果的に活用する配置、構成とする。
- ・ 計画する建物の高さは、周辺の建物の高さも踏まえ、周辺環境との調和に配慮したものとする。なお、圧迫感などに配慮した配置にするとともに、中高層部のセットバックによる圧迫感の抑制などの工夫を施す。
なお、この地区の絶対高さ制限（高度地区の制限）は45 mで、さらに、日影規制や斜線規制（高度・隣地・道路）による制限も受けることにより、概ね東側敷地の南側で11階（約45 m）、北側で4階（約17 m）、西側敷地の南側で5階（約21 m）、北側で4階までが限度となる。
主な周辺の建物の高さは、国土館大学図書館棟（西側）約30.8m、国土館大学体育館棟（東側）約33.0m、世田谷合同庁舎約29.3mとなっている。
- ・ 東側敷地は概ね平坦であるが、西側敷地の西側約三分の一は建物1階分（約4 m）低い敷地であり、この高低差を活用することができる。
- ・ 地下部分は駐車場等のほか、庁舎機能の一部（機械室、倉庫、会議室、更衣室等）の配置も見込む。なお、執務室を地下に設置する場合は、外気に面するなど室内環境に配慮する。また、地下の規模、階数は建設コスト抑制や工期短縮を考慮する。

(2) 広場・緑地について

広場について

以下の機能・規模を備えた広場を配置する。

- ・ 通常時は区民の憩いの場として、また、イベント等では区民交流の場の他に区民会館の利用者用の臨時的駐輪場や駐車スペース（大型バス等）として利用する。
- ・ 災害時には、発災直後は、避難者の一時集合所等となり、復旧・復興時には、物資運搬、緊急・復旧車両の駐車並びに物資の荷捌き場となる。
- ・ 規模は、前述のとおり最低2,000~2,400 m²を確保し、このうち、区民会館に隣接する位置に災害時の物資の搬入出を配慮した1,600 m²程度のまとまった利用のできる空間を確保する。
- ・ 災害時の地域内輸送拠点となる国土館大学の広場等との連続性・一体性、役割分担や連携を見据える。

緑地について

- ・ 『世田谷区みどりの基本条例等』に定められた緑化率28%（約6,000 m²）以上を確保する。出来る限り地上部緑化に努めつつ、屋上緑化や壁面緑化などについても適宜配置し、「世田谷みどり33」の趣旨を踏まえた緑化を行う。

《 参考：現状の緑化率は東側24.1%、西側10.9%、両敷地で18.2%》

- ・ 既存のケヤキのある風景は、既存樹木を保全活用しできるだけ継承する。（既存ケヤキの樹木医の調査を踏まえる。）

- ・みどりの配置については、周囲の住環境を考慮し、敷地内に広場と緑地を合わせてバランスよく配置する。また、区役所周辺一帯につながる、烏山川緑道を中心とした豪徳寺、世田谷城址公園から国士舘大学・若林公園の“みどりのネットワーク”にも配慮したみどりの拠点とする。

(3) その他の敷地利用等について

道路について

- ・東側道路は、都市計画道路の計画線で整備する。その他周辺道路は現状を維持する。なお、敷地中央の区道は廃道が困難である場合には、歩行者自転車専用にする等により東側敷地と西側敷地を一体的に利用できるものとする。

交通アクセスについて

- ・本庁舎周辺の交通量調査結果から、本庁舎等整備後の開発交通量による交通環境への影響はないと考えられるが、路線バスやタクシーへの対応や、歩行者、自転車を含めた総合的な交通環境により検討する。
- ・路線バスについては、現在の本庁舎敷地の南東角に3路線の起終点となる折返し所において、誘導員による後進（バック）入庫の形であるため、歩行者との錯綜等が課題となっており、本庁舎等整備にあたっては、現在の路線と同数である降車場1、乗車場3の計4台分のバスベイを東側道路に沿って配置することとする。
- ・タクシーについても、現在と同数の3台分のタクシー乗り場をバスベイと隣接して配置する。
- ・自転車アクセスの状況から駐輪場台数の検証や、各種車両交通と歩行者交通の関係、駅やバス・タクシーからの動線、それらを踏まえたメインアプローチ（正面玄関）の位置等について総合的に検討し、整備計画に反映していく。
- ・将来を見据えて、新しい交通手段（電気自動車、燃料電池自動車、カーシェアリング等）の開発も視野に入れながら、検討を進めていく。

駐車場等について

- ・駐車場は、原則、地下階に配置し自走式平置型駐車場を基本とする。
- ・駐車場の出入口は、庁舎等を利用する車両の動線を精査し、安全を最優先として、近隣地に配慮した計画とする。
- ・来庁者用駐車場については、庁舎へのアプローチが分かりやすく、なるべく短くなるように配置や利用者動線に配慮する。
- ・駐車場、駐輪場及びバイク置き場は、公用車用、来庁者用及び職員用それぞれの用途に対応した適切な位置に専用に配置する。なお、来庁者用の駐輪場は、地上部に配置する。
- ・健診車、観光バス、運搬車両などの特殊な駐車スペースは、その目的に応じた場所とスペースを確保するが、常時使用ではないことに配慮した計画とする。

その他

- ・補助154号線の整備により、区民の動線も新たな視点から検討することが可能になっている。現在の西側敷地と補助154号線のアクセスについては、敷地の拡張も視野に入れながら検討していく。

(4) 建設手順について

工期について

近隣住民への影響、施設利用者への影響、職員への影響を最小限に抑えるためにも、工期は短縮していく必要がある。可能な限り2期工事(5年程度)で終わるよう、民間の技術も活用しながら、工期短縮に向けて様々な手法を検討していく。

仮設庁舎について

外部にまとまった仮設庁舎を確保できれば、効率的な工事が可能になり、工期短縮なども見込むことができるが、現時点では、適地を見出せていないため、外部に仮設庁舎の確保が不要な案を選択する必要がある。しかしながら、工期短縮は大きな課題であるため、今後、引き続き仮設庁舎の確保の可能性について検討していく。

災害対策本部室について

庁舎機能は安全・安心を最優先とし、工事期間中も継続させることを原則とする。特に災害対策本部室等の災害関連機能については、工事期間中も現敷地内に継続させなければならない。(工事第一段階は現状西側敷地の第三庁舎とし、第一段階の建設建物が利用可能となればそちらに移転とする。)

世田谷区民会館について

工事期間中、区民会館を使用することができない期間が生じることから、今後、休館期間の短縮及び、休館期間中の代替手法についても検討していく。

(5) 現庁舎等の空間特質について

50年以上区民に親しまれてきた本庁舎、区民会館、広場等の空間特質をできるだけ継承する計画とする。さらに、本庁舎等の課題を踏まえ、求められる機能、規模の確保と最も合理的な事業計画(コスト削減、工期短縮等)が可能であれば、現庁舎等の活用も考慮する。

例えば、来庁者に圧迫感を与えない建物の形状や、建物に表情を与える屋外テラス、また、利用者の動線に配慮したピロティや区民の憩いと交流の場となっている広場、さらにケヤキ並木と建物が創り出す風景などの特徴が空間特質として挙げられる。

2. 具体的な配置について

資料編で示した配置イメージについては、本庁舎等整備基本構想検討委員会において、必要床面積を含む諸条件の実現可能性を検証するために示した参考資料であり、具体的な計画案や設計案ではない。

具体的な配置や構成については、基本構想において示された条件に基づき、設計者からの提案を受けて、最終的に決定することとする。

第8章．事業計画

1. 事業方式と設計者・施工者選定方式について

(1) 事業手法を検討するにあたっての本事業の特徴

- ・本事業は、本庁舎等の機能を工事期間中も継続させ、限られた敷地の条件下で、工事を数工区に分割し、長期にわたり安全を確保しつつ、円滑に工事を進めなければならない。このような観点から、本事業では、設計段階から実践的な施工計画や工程計画を踏まえた技術力や経験が求められる。
- ・設計者は、現庁舎や広場の持つ特徴的な空間や周辺とのみどりや風景などとの関連性を十分に理解し、区が要求する庁舎機能等を適切に設計に反映するとともに、それを実現するための技術力と総合的な調整能力が求められる。
- ・施工者は、施工が長期にわたり、かつ、玉突き工事となる難易度の高い施工の中、来庁者、職員及び周辺住民の安全を確保し、騒音、振動、交通制限などの影響を確実に低減させるとともに、環境配慮、経済性、効率性、工期短縮等を実現する高度な技術力が求められる。

(2) 事業方式及び設計者・施工者選定方式について

施設の整備を進めるためには設計、施工そして施設の運営といった事業の経緯を踏むことになる。この場合、設計、工事、運営をどのように業者に委託し、連携した事業にしていくかということが事業方式になる。事業方式、また、設計者・施工者の選定方式については、いくつかの方式があり、業務の透明性、公開性を確保しながら、本事業にとって最も適切な事業方式、設計者・施工者選定方式を採用しなければならない。(詳細は資料編のとおり)

(3) 本事業にあたっての基本的な考え方

世田谷区が発注する公共事業では、事業方式として、設計と施工を分離発注する方式を採用してきた。これにより、設計者が作成した設計図書に基づき価格競争入札で施工者選定を行い、設計の妥当性の検証・品質確保・コスト管理を図ってきた。

一方、近年では、設計段階で施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れる事業方式として、「デザインビルド(DB)方式」や「ECI方式」が注目されている。この方式は、施工者の実践的な新技術などを活用することにより、コスト縮減や工期短縮などが図れるなどのメリットがある一方、設計と施工が同時進行するため、各段階でのチェック機能が働きにくく、また、設計段階での発注者要望や区民意見の反映等など柔軟な対応がしにくいなどの課題がある。

また、公共事業に民間事業者を活用する一手法の「PFI事業方式」は、PFI法等に基づき、設計から施設運営までを民間事業者が主体となり進める方式であるが、民間の資金、

経営能力及び技術的能力を活用することにより、区としてメリットを得られる可能性がある一方、民間事業者にとって事業採算性があることが前提となり、また、所定の手続きやステップを踏む必要があることから、事業期間を要するなど、スケジュール上の課題がある。

また、「官民共同事業(PPP)方式」を採用した渋谷区や豊島区の庁舎整備の事業敷地は、高度利用が図れる商業系の地域であり、余剰容積(床面積)を期待できたことに対し、住宅地域内の世田谷区役所の立地条件では、同様の事業採算性を期待することは難しく、「官民共同事業(PPP)方式」を採用する可能性は低いといわざるをえない。

さらに「PFI 事業方式」等は、事業実施段階でほぼ全てを民間に委ねることとなるため、事業プロセスの公開性、区や区民の意見を反映する柔軟性に欠けるといった課題もある。

以上により、本事業での事業者の選定にあたっては、設計段階から実践的な施工計画を踏まえた高度な技術力を求めるとともに、透明性や公開性を確保すること、区や区民の意見等を十分に反映させることを条件として、従来から採用している「設計・施工分離発注方式」によることを基本とする。

また、設計者の発注にあたっては、区が示す設計業務遂行上の条件や課題を理解し、設計に反映することのできる能力を有する設計者を選定する方式として、「プロポーザル方式」を採用する。さらに、施工者選定方式については、施工能力を確保することを前提に、今後、適切な選定方式の採用に向け、さらに検討していく。

なお、本事業のプロポーザルでは、発注者側の意図に柔軟に対応することが可能で、区民の意見等を十分に反映させるための区民協働の考えを取り入れた対応の提案を重視するとともに、施工面の難易度が高いことも考慮して、施工計画や工程計画等の対応能力・方策も重点評価項目とし、透明性、公開性に配慮したプロポーザルの企画検討を行うこととする。

2. 財政計画

(1) 概算事業費

本庁舎等の配置や構成、規模、事業手法により、事業費は大きく変動することになる。本検討段階では、第6章で示した本庁舎の規模 53,000 m²、区民会館 3,100 m²、駐車場 12,500 m²をもとに、本庁舎等の概算事業費を算定することとする。また、配置や構成については、設計段階で確定することになるが、現段階では、資料編で示した配置イメージ案を参考に算定することとする。

各配置イメージ案における概算事業費は、約 40.1 億円～41.9 億円と算定されるが、延床面積や地上・地下の面積比率を同じ条件としているため、それぞれの金額の差は、工期や仮設庁舎によるものとなっている。

仮設庁舎は、現段階では適地を見出せていないため、仮設庁舎の活用を前提としない

ものの中で最も概算事業費が高い約410億円に基づき、財政計画を立てることとする。

なお、今後、工期の短縮を図るため仮設庁舎が必要になる場合、既存の公共施設等の活用も図り、本庁舎等整備事業費の縮減に努める。

項目	金額（億円）
建設工事費	385
解体工事費	15
移転・引越費	3
調査・設計費（基本設計、実施設計、工事監理費等）	8
合計	410

建設単価については、平成28年時点においては、物価の変動がほとんど生じていないため、他自治体の新庁舎及びホール建設事例を参考にし、平成27年4月1日時点での単価で算定した。また、消費税については、増税が予定されていることを踏まえ、10%で算定している。

基本構想段階での事業費であるため、建物仕様、外構計画など、不確定要素が多い中での概算として算定している。

（2）整備にあたっての財源の考え方

本庁舎等整備については、多額の財政負担を伴う事業であり、整備にあたっては、財政負担の平準化のため、基金や起債の活用が不可欠である。

庁舎等建設等基金については、27年度の補正予算にて総額約59億円の積み立てにより、残高が約150億円となる見込みであるが、今後の梅ヶ丘拠点整備や玉川総合支所の改築（約50億円活用予定）において、その一部の活用を見込んでいる。それら大型事業へ適切に対応していくためには、さらなる残高の確保が必要であり、28年度当初予算では10億円を積み立てを行った。本庁舎等整備開始年度までの各年度においても、当初予算及び補正予算にて約100億円の積み立てをし、210億円に向けた基金の確保を行っていく。

起債については、財政負担の平準化及び世代間負担の公平化を図る上で有効な手段であるが、後年度負担が過度なものとならないよう留意する必要がある。基金と起債をバランスよく活用することで、一般財源の負担を軽減する財政計画を組み立てていく必要があり、今後、事業手法と事業費の確定にあわせて、さらに精査していく。

また、例えば先導的な環境対策を行う場合等に給付される国庫補助金をはじめとした各種補助金や寄附の活用など、活用可能な財源がないか引き続き研究するとともに、本庁舎等におけるレストラン、売店、駐車場など、民間のノウハウを活用することが可能な施設等については、さらなる区民サービスの向上を図るとともに、税外収入など区の収入確保が可能な仕組みについても検討していく。

《財源内訳（想定）》

項目	金額（億円）
各種補助金等	未定
庁舎等建設等基金	210
起債	148
一般財源	52
合計	410

起債には、別途利子が上乗せされる。また、民間資金の活用になるため、借入制度（5年・10年満期一括償還または定時償還）を十分活用していく。

《年度別財源内訳（想定）》

（単位：億円）

年度	設計	工事	工事期間単年度	計
	H29～H31	H32～H38		
事業費	6	404	（約58）	410
（内訳）				
基金	0	210	（約30）	210
起債	0	148	（約21）	148
一般財源	6	46	（約7）	52

今回参考とした配置イメージの工事期間約6年（年度としては7年）に基づき計画している。

平成28年6月現在の民間資金（5年満期一括償還）の利率（年0.1%）を、当初借入時から借換をおこなって最長30年間適用した場合の利子の総支払い額は、約2億7,000万円となる。

ただし、利率は借入（または借換）時の利率を適用するので、実際の利子の総支払い額も変動する。

（3）整備に伴う公債費・起債残高および基金残高の見通し

整備にかかる財源として起債の活用を予定しており、予算全体に対する償還にかかる公債費負担の影響は慎重に見通しをたてていく必要がある。

本庁舎等整備にかかる起債及び基金のうち、起債については、上記財源内訳にあるとおり総額約148億円、単年度あたり約21億円の見込みである。民間資金の活用により5年ごとに借り換え（元金を償還しながら、その一部を再度借り入れること）が必要になるが、本庁舎等整備以外の投資的事業（学校改築事業など）にも起債を活用していくことになるので、単年度あたりの公債費（償還経費）をできるだけ抑えていく必要がある。基金については、財源内訳において示しているように、本庁舎等整備のための基

金を整備開始年度までに210億円の残高とすることを目指し、当初予算または補正予算にて積み立てを行っていく。

一方で、区全体の予算への影響をみると、本庁舎等整備を含めた投資的事業に充当した起債の毎年度の公債費（償還経費）の見通しとしては、予算全体規模に対し約100億円（約3.5%）で推移する見込みだが、他の財政需要を圧迫しない水準を確保するため、その一部は借り換えを行う。それにより、借り換え分の起債を除いた実質の償還経費は約50億円（約1.7%）となる見込みである。借り換えについては毎年度の収支状況を踏まえ、最小限に留めるなど公債費負担や起債残高の抑制に向けた運用が必要となる。また基金についても、繰り入れ（取り崩し）は全体の収支状況を踏まえながら必要最小限に留めるなど、残高の確保に努めていく。

3. 事業スケジュール

本庁舎等の配置や構成、事業手法、2020年の東京オリンピック・パラリンピックへのインフラ整備をはじめとする社会・経済状況の変化等による影響も考えられるが、現段階では、2020年度（平成32年度）に着工できるよう取り組んでいく。なお、民間の技術も活用しながら、工期短縮に向けて様々な手法を検討していく。

《想定スケジュール》



4. 今後の進め方

(1) 本庁舎等整備の課題について

今後、本庁舎等を整備する敷地の確定や仮設庁舎・用地などの設計の与条件を整理していく。

(2) 設計者の選定

設計者はプロポーザルにより選定するが、選定にあたって以下の点に留意する。

総合的評価

災害対策や環境性能などの求められる機能・規模、事業費の抑制、工期の短縮、現庁舎等の空間特質の継承などに対する提案を総合的に評価する。

施工計画・工程計画を踏まえた技術力

本事業は、多角的で高次の諸要求が織り込まれた基本構想を具体化すべく行う難易度の高い工事となるため、設計者選定にあたっては、施工計画や工程計画の対応能力・方策についても評価項目としていく。また、その提案の実現性などを評価できる体制を構築する。

建物と広場の関係

本庁舎等の整備にあたっては、広場も含め、周辺の公園・広場等とのネットワークや、風景の連続性、生態系の視点を持って計画する必要があることから、建物だけではなく、広場空間などのランドスケープについての能力を持つ設計者、あるいはそうした能力のある者と連携できる設計者を選定できるよう工夫していく。

災害時の計画

本庁舎等は何時揺るぎない防災拠点（災害対応指令基地）として機能するよう、工事期間中に大規模災害が発生する可能性も想定した工期・工程を計画していく。また、広場を含め、平常時と災害時のそれぞれで、誰がどのように利用するのかを意識した計画としていく。

区民意見への柔軟な対応と選定の公開性

区民の意見等を十分に反映させるための区民協働の考えを取り入れた対応の提案を重視するとともに、選定過程に区民も参加できるよう工夫していく。

(3) 区民参加

本庁舎等は区民共有の財産であることから、本庁舎等の整備のプロセスそのものが区民の参加と協働によるものとなるよう、工夫を重ねていく。

基本構想、設計者選定、基本設計、実施設計、工事、そして利用が始まってからも、すべての段階での区民参加、さらに将来利用する子どもなど若い世代の参加を含めて進めていく。

(4) 総事業費について

2. 財政計画で仮に示した事業費は、あくまでこれまでの検討過程で最も事業費が高くなる案をもとに試算した概算事業費である。

緩やかな景気回復基調の中で、平成28年度の予算編成においては、歳入増を見込んだところだが、現在の世界経済の動向や国の税制改正の動きなどを踏まえると、区財政の先行きは決して楽観できる状況にはない。本庁舎整備は、多額の財政負担を伴う事業であり、区の将来の財政運営への影響を見据え、総事業費に最も大きな影響を与える本庁舎等の規模や工期などについて十分な検討を行い、総事業費の抑制に努める。

(5) 工事中の安全性の確保と周辺環境への配慮

長期にわたる工事となるため、工期短縮に向けて様々な手法を検討していくとともに、工事は安全を最優先として、騒音、振動、粉じん等に最大限配慮した計画、工法とする。

また、本庁舎敷地周辺は住宅地であり、整備後の建物規模が現状よりも大きくなることから、建物高さや日影の影響、圧迫感、さらには施設に起因する風害、光害、騒音・振動、電波障害等の極力の防止を図るよう、周辺環境に十分配慮した計画としていく。

資料編

【資料 1】	
本庁舎等整備検討の主な経緯	54
【資料 2】	
区民及び有識者からの意見聴取に関する主な取り組み	55
【資料 3】	
検討委員会の開催概要	61
【資料 4】	
現庁舎等の概要	71
【資料 5】	
本庁舎等の規模	73
【資料 6】	
本庁舎等の配置と構成	78
【資料 7】	
事業方式と設計者・施工者選定方式	84
【資料 8】	
概算事業費	86
用語解説	87

資料1 本庁舎等整備検討の主な経緯

平成 16～19 年度	
● 平成 16 年度から 19 年度にわたり庁舎整備に関する基礎的な調査研究を実施	
● 平成 20 年 1 月 23 日	区のおしらせ「災害に強い公共施設づくり特集号」を発行
平成 20 年度	
● 5 月	「世田谷区役所庁舎問題報告会」を出張所等地区別 27 か所で開催。延べ参加人数 361 名
● 6 月～7 月	「世田谷区役所庁舎問題に係る意識調査」を実施。対象者 597 名、回答者 478 名
● 9 月 6 日	区のおしらせ「庁舎問題特集号」を発行
● 11 月 13 日 ～3 月 12 日	世田谷区本庁舎等整備審議会第 1 回～第 5 回開催
平成 21 年度	
● 4 月 14 日 ～8 月 4 日	世田谷区本庁舎等整備審議会第 6 回～第 10 回開催
● 8 月 13 日	世田谷区本庁舎等整備審議会答申書を審議会から区長に提出
平成 22 年度	
● 4 月～	審議会答申から明らかな課題とこれに関連する諸課題の整理・検討として、窓口等のあり方に関する整理・検討を行うとともに、本庁舎等の敷地に関する整理・検討を行う。
平成 13 年～平成 23 年	
●	区議会において、地方分権・庁舎問題等対策特別委員会が設置され、庁舎問題について議論
平成 23 年度	
● 7 月 1 日	世田谷区本庁舎等災害対策本部機能強化検討委員会（庁内検討 PT）を設置
● 2 月 27 日	検討委員会の結果報告として、本庁舎等の災害時の機能継続性に関する調査結果及び応急整備計画案など全体の検討結果を区議会企画総務常任委員会へ報告
平成 24 年度	
● 4 月 1 日	総務課に庁舎計画担当係長を設置、庁舎計画担当部を廃止
● 8 月～3 月	本庁舎等災害対策本部機能強化工事 （災害対策本部長室等機能の第一庁舎から第三庁舎への移転、給排水設備の充実等）
平成 25 年度	
● 5 月 31 日 ～8 月 21 日	本庁舎等整備計画 PT 第 1 回～第 3 回開催。本庁舎の場所等について検討
● 9 月 1 日	総務部に庁舎計画担当課を設置
● 10 月 28 日 ～12 月 27 日	庁舎計画推進委員会検討部会（有識者アドバイザー会議）第 1 回～第 3 回開催
● 11 月 30 日	本庁舎整備に係る区民ワークショップ開催
● 2 月 10 日	本庁舎等整備方針（案）を地方分権・地域行政制度対策等特別委員会へ報告
● 3 月 31 日	本庁舎等整備方針策定
平成 26 年度	
● 5 月 29 日	本庁舎等整備シンポジウムを実施。参加人数 94 名。
● 2 月 9 日	本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）(案)を地方分権・地域行政制度対策等特別委員会へ報告
● 2 月 14 日	本庁舎等整備報告会を実施。参加人数 178 名。
● 3 月 31 日	本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）策定
平成 27 年度	
● 6 月	本庁舎等整備検討に係る有識者からの意見聴取
● 9 月 4 日	本庁舎等整備基本構想（素案）の検討状況を地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会へ報告
● 10 月 27 日 ～12 月	庁舎計画推進委員会作業部会において、具体的な機能面について検討。
● 2 月	本庁舎等整備（検討素材）として論点整理。
平成 28 年度	
● 4 月～7 月	本庁舎等整備基本構想検討委員会
● 8 月 8 日	本庁舎等整備基本構想検討委員会報告書を検討委員会から区長に提出

資料2 区民及び有識者からの意見聴取に関する主な取り組み

有識者アドバイザー会議

《開催経過》

回数 (開催日)	内 容
第1回 (平成25年10月28日)	〔テーマ〕「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 〔意見聴取項目〕「本庁舎に求められる機能(災害対策)」 ・東日本大震災を踏まえた災害対策本部機能等
第2回 (平成25年11月18日)	〔テーマ〕「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 〔意見聴取項目〕「本庁舎に求められる機能(環境対策)」 「本庁舎に求められる機能(区民サービス)」
第3回 (平成25年12月27日)	〔テーマ〕「本庁舎に求められる機能と本庁舎整備」 〔意見聴取項目〕「本庁舎に求められる機能(災害対策)等」 「世田谷らしい本庁舎について」

《有識者アドバイザー名簿》

(敬称略)

氏 名	経 歴 等
アオヤマ ヤスシ 青山 侑	明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科教授 元東京都副知事
アベ シンタ 阿部 伸太	東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授 世田谷区都市計画審議会委員
サイトウ ケイコ 齋藤 啓子	武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授 世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会委員
スミヨシ ヨウジ 住吉 洋二	東京都市大学工学部建築学科教授 世田谷区建築審査会委員
ノザワ マサミツ 野沢 正光	武蔵野美術大学客員教授 野沢正光建築工房代表

《概要》

有識者アドバイザーの方々から、主に以下のような意見(アドバイス)をいただいた。

求められる機能(災害対策)について

現状の第3庁舎の図面を見る限り、政令市規模の世田谷区の災害対策の中核管理機能を果たせるとは思えない。建設・電力・ガソリン・廃棄物事業者など、民間事業者が機能しないと、役に立たない。その人たちやプレスを集める場所が必要。

災害対策については、3・11 や今回の大島の例を考えると、世田谷区の本庁舎の危機管理機能を区民は答申よりもっと強く求めていると思う。

日常の区民サービスでも、災害時でも、本庁舎は大規模自治体の中核管理機能を担うことが大切。

現在の本庁舎の立地は災害時に自衛隊や重機が集まる場所として考えたときに、災害

時の拠点として適していないと思った。環八などの大きな道路に面した支所がそのような機能を担うべき。4万平米のどこかを支所が担うべき。

求められる機能（環境対策）について

敷地全体の中で、オープンスペース、緑、建物をどう配置するのかというグランドデザインの視点での検討が必要であり、その中で、環境負荷軽減という方向を目指していくべきである。

敷地周辺のオープンスペースとの関連性を考えるべきである。

広場機能をきちっとつくっていくべきであり、この規模でいいか考えていくべきである。

庁舎の場所を鳥の眼から見ると連続した緑の中にあって、大きな敷地面積の中で果たすエコロジカルな役割を考えるべきである。

ライフサイクルCO₂を考えると、既存建物の撤去という膨大なCO₂発生をCASEE（建築物総合環境性能評価システム）の判定に取り込まなければならない。

求められる機能（サイン、ユニバーサルデザイン対策）について

サインシステムについては、組織上の連続性の中で考えなければならない。駅や最寄りの交通機関からの動線の連続性も大事だと思う。また、組織の改変は必ず生じるので、変化に対してフレキシブルに対応するべき。

災害の面からも、さらに、オリンピック、パラリンピックを控え、これまで以上にユニバーサルデザインが重要となる。

非常時のユニバーサルデザインや、パラリンピックで障害者等が集団で来庁した時のことなども研究するべき。

ユニバーサルデザインについては、マニュアルはできていて、あとは、具体的にどのように計画していくかということだ。

庁舎の上下階の移動はバリアになる。それに対して水平移動はわかりやすい誘導さえあれば、比較的行きやすい。

市役所の高層化によりオフィスビル化された庁舎は、ワンストップサービス窓口が入口付近に整備されていて、バリアフリー化されているように見えるが、職員同士が各階で何をやっているのかわからず、市民サービスがうまくいっていないという状況がある。

求められる機能（区民サービス）について

区民サービスの視点からすれば、ここに存在している建物は一体化するか、又は、連続しているべきである。

区民サービスとしては分かりやすさが大切。どこに行っても区民にとって同じ動きであること、人の動きの基本的骨格が明確になっていることが大事である。

災害時は、ここは現地本部機能になると思うが、区民の交流拠点としての機能も大切。

新しい区役所には、交流拠点としてのイメージ性、象徴性が必須。

答申の中に、エントランスを区民利用スペースとするというような記載があるが、区役所全体が区民利用スペースである必要がある。

区民サービスの中の、人が集まる機能には色々な集まり方があり、集まるための場のデザインを検討していくと、世田谷らしくなっていくのではないかと。

本庁舎、総合支所、出張所、まちづくりセンターなど、地域行政のあり方の中で、本庁の機能を検討していく必要がある。

答申では、地域行政制度は現状を前提としているが、今後、本庁から総合支所へ自治権を委ねていくことになると思う。そうなったら、本庁はスリムでよいという話になるかということ、そうではない。むしろ、世田谷区としての意思統一等、今まで以上の本庁の機能が必要になる。

整備の考え方について

本庁舎の整備は、構造、機能（区民ニーズ、ボリューム等）、区民がどの程度本庁舎に愛着を持っているか（有名建築家の建築物に対する考え等）の三点くらいが大きなポイントとなる。

耐震性の問題もあるが、機能が古い。現在、都心の建物が崩されているのは、物理的というより、機能的に老朽化しているためである。

機能を考え、仮に現庁舎を残し、新庁舎を別に作った場合、残した庁舎を何に使うかが問題となる。結局壊すという話になっているところが多い。

ボリュームの問題で、一部残すということはあるのか？一部残して、高層建築を後ろに造って、それで調整するということが結構あるが、世田谷区はそんなに高層建築をつくれる場所ではないはず。

デザインのどこを残すのか、あるいはどこを継承するのか。実際の建物の一部を残すのではなく、デザイン性で継承する方法もある。

世田谷区役所には区民会館があったというのが特徴。10～30人のホールとか小さなギャラリーとか、区民が利用できるイメージは大事にしないといけない。

今あるものを残していくだけでなく、要素やエキスをうまく使いながら、歴史性・地域性をいかに継承していくかが大切である。

本庁舎の機能のうち、象徴性をどう考えるか議論していくべき。歴史や文化、地域特性というのが考えられるが、特に地域特性としては自然や景観というものが大事。

この建物の良さを評価すべきである。すべて残すということではなく、空間や要素を残すということもある。報告書にあるように、機能がダメだから建替えたいという理由づけでは、区民の理解を得るのは難しい。

報告書に載っている求められる機能は、最低限やらないといけないこと。それとは別に、どういうところに特徴を持たせるかという議論をしないといけない。この二つをどうやってうまく調整していくかが大事だ。

行政も区民もいいと思っても、一方で敷地条件でうまく残せないのも、こういう空間構成をやりましようとなっていく。こういう魅力がある、でも、こういうボリュームが必要です、というのをどう解いていくか。そうすると面白いものができてくる。

調査報告書が出た後に、サステイナブルソサエティー（持続可能な社会）という考え方が提唱され、世の中の考え方が変わった。

皆様がここで働いていて不満があるのは分かるが、この庁舎をどうやってリスペクトしながら継続させていくかを考えるべきだと思う。

古いところを尊重しながら全く新しい機能を入れていくというヨーロッパの建築家たちがやっているような仕事を、日本の建築家はやることになる。そのためには、たぶんコンペだろうと思う。

50年前の区長の想いを受け、前川國男が行政サービスの拠点である庁舎と、区民が集まる区民会館と広場を配置した。当時の区長の想いを活かしてほしい。

東京文化会館は前川建築で、世田谷区民会館とほぼ同時期にできているが、改修をしてきれいに維持されているため、壊すという考えはおきない。世田谷区民会館は応急処置しかしていないので、東京文化会館とはメンテナンスの差だ。

敷地を貫いている道路をなくし、将来的に一体的な場所として、敷地が連続する方向で考えていくべき。

区民との関わりについて

構造とか規模とか機能の問題は誰でも納得してくれる。建替えなければならないという話になる。ただ、その後に、区民がどう思っているか、どう関わってくるかをちゃんと説明しないと、単純に建替えは進まないような気がする。

入り口の段階から区民が参加をすれば、後から反対という話にはならない。
建替えについて、全部か一部かを考える上で、環境共生やユニバーサルの視点は欠かせないが、そこに、区民・職員がどのように参画していくかが大切。
この議論を自発の市民とやる場を設けるべき。すべてを委ねるというわけではなく、何か一つは委ねていく。もう一つは議会の意見も聞くべきだと思うが、開かれた場で、区民と相談しながら進めていただきたい。立川市では、市民・議会・行政からなる3ユーザー会議で、検討した。
新築というのは、一般的には区民には抵抗があると思う。ソウル市のように、新築する時に、組織や意思決定機構、区民サービスなど抜本的に変革する必要があると思う。

本庁舎整備に係る区民ワークショップ

開催日時：平成 25 年 11 月 30 日

テーマ：本庁舎に必要な機能（区民サービス、災害対策、環境対策など）

参加者：満 18 歳以上の区民を対象として無作為抽出された 1,347 人に募集案内を送付し、当日は 23 人の区民が参加した。

主な意見等、実施結果については、本庁舎等整備方針（平成 26 年 3 月策定）参照

本庁舎等整備シンポジウム

開催日時：平成 26 年 5 月 29 日

テーマ：世田谷区本庁舎等整備方針とこれからの本庁舎のあり方について

パネリスト：青山 侑（明治大学公共政策大学院ガバナンス研究科教授）

阿部伸太（東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授）

齋藤啓子（武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授）

野沢正光（武蔵野美術大学客員教授）

保坂展人（世田谷区長）

参加人数：94 名

主な意見等については、本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）（平成 27 年 3 月策定）参照

本庁舎等整備報告会

開催日時：平成 27 年 2 月 14 日

内容：・涌井雅之（東京都市大学教授）による基調講演

・本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）（案）について説明

・意見交換

参加人数：178 名

主な意見等については、本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）（平成 27 年 3 月策定）参照

本庁舎等整備検討に係る有識者からの意見聴取

開催日時：第1回 平成27年6月1日

第2回 平成27年6月23日

有識者：卯月盛夫（早稲田大学社会科学部教授）

小林正美（明治大学理工学部建築学科教授）

涌井雅之（東京都市大学環境学部教授）

第1回 平成27年6月1日

<主な意見>

面積について

- ・本庁舎改築を契機に大胆な地域行政の推進を図り、本庁をスリム化すべき。
- ・今後、窓口の相談が濃密になり、プライバシーの関係で、囲われたスペースが必要になり、面積も増えてくるのではないかと。
- ・現在の本庁舎の職員一人あたりの面積が14㎡、整備後の本庁舎を45,000㎡とすると一人当たり23㎡（23区平均は28㎡）とのことだが、まだ狭い感じがする。

整備手法（一部改築または全部改築）等について

- ・庁舎を建てた時の前川氏の想いを再確認したい。
- ・バスターミナルからケヤキ並木と水路のアプローチを経てピロティから中庭に至る空間とそれを囲む第1庁舎と区民会館の壁面構成と高さの関係が魅力的。これが「最も保存すべき記憶の風景」。
- ・第1庁舎と区民会館とそれらをつなぐピロティが中庭を囲む景観が特徴的。真ん中のスペースは大切。
- ・第1庁舎、区民会館、低層棟は残すべき。
- ・第1庁舎1階のホールは残すべき。
- ・区民会館のファサードも広場のモニュメントにしてはどうか。
- ・ファサードを残すのは違和感がある。
- ・東側敷地は、建物の高さや配置を大きく変えずに内部と壁面の改修のみで対応すべき。景観を継承するには、建物の配置や高さを変えないことが大切だ。
- ・区民会館の跡に9階を建てたら、南側の民家に圧迫感を与え、広場への日差しも暗くなる。

検討の進め方について

- ・複数案を説明し、区民参加で議論すべき。区は、それぞれの案のいいところを加味して案を修正して決定すればいい。
- ・基本構想策定時に区民との合意形成、建築家団体等への説明責任を果たしておく必要がある。
- ・区民や建築家団体等への説明は重要な手続きであるため、全体スケジュールを明確にした上で、慎重に行うべき。
- ・今回の設計は保存改修という大変難しい業務になる可能性があり、区民参加も必要なので、設計者選定手法として立川市で行った「2段階プロポーザル方式」が望ましい。

その他

- ・庁舎に求められるのは以下の3点。 防災機能、 区民のコミュニティの中核、 庁舎の文化的側面としてのファサードのデザイン。

第2回 平成27年6月23日

<主な意見>

整備手法（一部改築又は全部改築）等について

- ・庁舎を建てた時の考え方も大切だが、未来に向けてどうするかということも大切。
- ・「記憶の継承」が大切だと思う。材料など必ずしも残すことではない。抽象的でよいと思う。
- ・区本庁舎だけでなく、周辺も一緒に考えるべき。松陰神社の商店街、ボロ市などトータルで考えていくことが必要。周辺も入れたコンセプトを継承するべき。
- ・第1庁舎の1階のロビーと内階段を残して、外観を現在と似たものとし、全面改築でいいのでは。
- ・区民会館は、継承していくという考えもあるのではないか。
- ・国際文化会館は、ボロボロで壊すという状況になっていたが、リノベーションして10年経つ。耐震補強して、地下にホールも作った。
- ・区民会館は、今と同規模で、多目的だが、バックヤードの充実が必要。
- ・等々力競技場のリノベーションで、客席の幅を広げたら、7割くらいになった。区民会館もリノベーションではきびしいかもしれない。
- ・高知市役所は改築にあたって、小中高生の子ども達とワークショップをやり、市長室の丸テーブルなどを保存し、使うことにした。
- ・世田谷通りから国土館までの都市計画道路の整備と、あわせて整備していければいい。

検討の進め方について

- ・「基本構想案」の内容に、設計者選定の方法と基本設計、実施設計のスケジュールを書き込むべき。
- ・「基本構想（中間まとめ）」の内容は、ハードに偏り過ぎである。一般的にはもっとソフトの内容の書き込みが多いので、「整備方針（26年3月策定）」の内容を加えて、安全安心、さらに夢を持てるような内容にするべき。
- ・今まで見た「基本構想」では配置案を出すケースはなかった。案を絞る必要も配置案を出す必要もないと思う。
- ・設計者選定は8～9ヶ月かかる。区民も入れて、区民にも公開で、案を選ぶほうがいい。区が、10パターンのような案を出すと、設計のときに、その案にとられるので、今回は、言葉の表現だけにしたほうがいい。
- ・「基本構想」では、整備手法案を文章で書き、イメージ図や総事業費も載せ、住民参加についても記載していくべき。

その他

- ・職員にとっては、スペースが狭いということが切実だと思う。
- ・高層化の流れもあるが、世田谷は世田谷らしくしていくべきだ。

資料3 検討委員会の開催概要

1. 開催経過

回数	開催日時 場所	検討テーマ
第1回	平成28年4月9日(土) 13:30～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・本庁舎整備の理念(検討素材第2章) ・本庁舎整備の基本的方針(検討素材第3章)
第2回	平成28年4月23日(土) 13:30～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・個別機能(整備課題)ごとの整備方針(案) 《検討素材第4章》 検討委員会開始前に庁舎見学会を実施した
第3回	平成28年5月14日(土) 13:30～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・世田谷区民会館(検討素材第5章) ・本庁舎等の規模(検討素材第6章)
第4回	平成28年6月4日(土) 13:30～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・本庁舎等の配置と形状(高さ等)
第5回	平成28年6月25日(土) 13:00～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・事業計画(検討素材第7章) ・検討委員会中間まとめの検討
報告会	平成28年7月13日(水) 18:30～21:30 世田谷区民会館集会室	区民に対して、検討委員会における検討状況の報告、グループワークの実施
第6回	平成28年7月23日(土) 13:30～16:30 区役所第2庁舎4階区議会大会議室	・報告書(最終版)の検討

平成28年8月8日に、検討委員会より、「本庁舎等整備基本構想検討委員会報告書」が、区長に提出された。

2. 委員名簿

【学識経験者】

(五十音順、敬称略)

分野	氏名	経歴等
環境	アベ シンタ 阿部 伸太	東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授 世田谷区都市計画審議会委員 元世田谷区本庁舎等整備有識者アドバイザー
行政経営	ウシヤマ クニヒコ 牛山 久仁彦	明治大学政治経済学部教授 元世田谷区政策検証委員会委員 元世田谷区係長昇任時研修講師
市民参加	ウツキ モリオ 卯月 盛夫	早稲田大学社会科学部教授 世田谷区まちづくりセンター初代所長 元立川市設計者選定委員会委員
災害対策	オサラギ トシヒロ 大佛 俊泰	東京工業大学環境・社会理工学院建築学系教授 世田谷区防災塾講師
行政経営 環境	コバヤシ ヒカル 小林 光	慶応義塾大学大学院政策・メディア研究科特任教授 元環境事務次官 第11期(現)世田谷区環境審議会会長
ユニバーサルデザイン	サイトウ ケイコ 齋藤 啓子	武蔵野美術大学視覚伝達デザイン学科教授 世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会委員 元世田谷区本庁舎等整備有識者アドバイザー
建築	タカタニ トキヒコ 高谷 時彦	東北公益文科大学大学院特任教授 元世田谷区風景条例策定検討会委員

委員長 副委員長

【区民】

選出枠	氏名
無作為抽出	イケタニ アキラ 池谷 暁
無作為抽出	イワハシ マサハル 岩橋 正治
無作為抽出	イワブチ ヨシノブ 岩淵 義信
無作為抽出	オオノ ハルコ 多 晴子
無作為抽出	カツモリ トモコ 勝守 朋子
公募	カン オ ノブヨシ 官尾 宣佳
公募	クロキ ミノル 黒木 実
無作為抽出	コスギ マサヨ 小杉 雅代
無作為抽出	サトウ コウイチ 佐藤 孝一
無作為抽出	サトウ ヨウコ 佐藤 陽子
公募	ミタ チヨコ 三田 千代子
公募	ヤマザキ セツヤ 山崎 節彌
公募	ヤマザキ ヒロミ 山崎 廣美

区民委員の選出について

（公募）

47名の方から応募があり、抽選により5名の方を選出した。

（無作為抽出）

世田谷区に住民登録のある方を無作為に抽出し、1,102名に案内を送付したところ、128名の応募があり、抽選により8名の方を選出した。

3. 検討委員会における主な意見

検討素材及び区の示した考え方等について、以下のような意見が出された。

章は検討素材におけるもの

第2章．本庁舎整備の理念について

基本理念に、世田谷区基本計画の方針の一部が反映されていない
区民サービス、災害対応など、フレキシブルな庁舎が必要である
経済的な視点が入っていない。区民への負担についてもう少し視点を置いた議論が必要
である

第3章．本庁舎整備の基本的方針（案）について

広場などの重要性について記載すべき
職員の働き方の改革も必要ではないか
高い環境保全性能の実現を、建替えの目的として位置づけていただきたい
本庁舎等の配置と形状に関するコンセプトについては、基本的方針に書くべきなのか。
具体的な議論を踏まえ、整理が必要である

第4章．個別機能（整備課題）ごとの整備方針（案）について

全体的に「検討する」という表現が多いため、それぞれ判断し、修正していく必要がある

【基本的方針1】区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎について

三層構造を踏まえた本庁舎に求められる区民交流、区民との協働とは何かを明確にすべき
その他、具体的に機能についての意見が出された

【基本的方針2】区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎について

孤立した要塞とならないよう、本庁舎周辺を視野に入れた整備が必要
庁舎は何時もゆるぎない司令塔であることから、工事期間中の災害発生を意識した検討
が必要
平常時と発災時の図面を2種類書くくらいのイメージで議論すべき
3日間は初動期の目安としては良いが、もう少し対応すべき
三層構造を踏まえ、総合支所、出張所・まちづくりセンターとの連携強化などを書くべき
広場について、位置、誰が利用するか、規模やネットワークが重要である。また、時間
によって広場の使われ方が変わっていくというステージプランを意識すべき

【基本的方針3】すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎について

トイレや出入口、記帳台や待合い空間など、具体的な機能についての意見等が出された

【基本の方針4】機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎について

ITとの関連で、今後資料を減らしていく、減らした資料をどこで保管するかまで書けるとよい

来庁者や職員のための育児スペースについて、検討を要する

【基本の方針5】環境に配慮し環境負荷の少ない持続可能な庁舎について

CO₂削減など、法令上は率先した対策が求められており、法令遵守で対応していただきたい

記載がハードに偏っているため、ごみ対策や文書の運用などのソフトの視点も必要。民間の取組み事例を踏まえていく必要がある

CO₂削減、CASBEEの達成、省エネルギーなど、具体性を高めるべき

建物を壊した場合のCO₂なども考慮し、みどりのネットワークに復元するような考えも必要

第5章．世田谷区民会館について

ホールの目的、整備の目的を明確にすべき

区民会館も、区民自治と協働、交流の拠点ではないのか

リノベーションして使いやすくすべき

古いものを維持するとランニングコストが高くなる。お金の面に配慮すべき

バリアフリーについては改善してほしい

第6章．本庁舎等の規模について

今後、人工知能の活用が増えてくるため、区が示したとおり、職員数の増加を見込む必要はない

広場の面積について、触れるべきである

公用車が本当にどの程度必要なのか、これからなるべく自動車を使わない時代に入っていく中で、精査すべき

世田谷総合支所の移転については、結論を出すことは難しくても、十分検討すべき

本庁舎等の配置と形状（高さ等）について

敷地中央の道路について

道路廃止については、積極的に検討すべき

自転車歩行者専用道路にするなどにより、敷地を一体的に使用できる方法を検討すべき

建物について

高さは周辺の高さではなく、近隣住民の思いが大事

圧迫感軽減の工夫が必要

広場・緑地について

国土館大学との連携が重要であり、平常時と発災時の役割を明確にすべき

広場と緑地は分けて考えるのではなく、一体的に考えるべき

発災時には、国土館側、くぬぎ公園及び補助154側の双方に避難者が移動できる導線を確保する必要があり、その点を考慮した広場と庁舎等の配置を考えるべき

検討にあたって

既存の建物を残すことを想定して面積等を変更するなど、設計条件の選択肢を区民に委ねるべき

区民会館、第1庁舎は何らかの形で残していくべき

全面解体して新しい庁舎を建設することが最も効率的である

建築的価値を否定するわけではないが、住民のためのサービス、救援、支援の拠点として十分機能を発揮できるかという観点を入れながら議論すべき

区民の想いを書き込んで、次の設計者選定につなげたい

第7章．事業計画について

事業方式・設計者選定について

積極的にPFI事業方式を推進すべき

段取り、予算、効果を踏まえて検討をすべき

建物だけでなく、広場空間などの能力を持った事業者、また、そういう事業者と連携できる事業者であってほしい

区民参加を条件に、プロポーザルあるいはコンペを実施すべき

建替えのプロセスを大事にしてくれる事業者を選定すべき

財政計画について

起債の利子を含めたものが、全体の事業費ではないか

示された事業費以外に何がプラスされていくのか説明すべき

4. 報告会(検討委員会主催)の開催概要

1. 開催日時 平成28年7月13日(水)午後6時30分から午後9時30分
2. 場所 世田谷区民会館 集会室
3. 内容 (1) 検討委員会における検討状況報告
(2) 本庁舎等整備に関するグループワーク
4. 参加者 45名
5. 傍聴者 26名
6. 各グループのファシリテーター
坂本千晴、朝比奈ゆり、宮地成子、千葉晋也、松尾初美、奥村玄、大木一
7. グループワークにおける主な意見

本庁舎整備の必要性について

どうして本庁舎整備が、今必要なのか。説明不足ではないか。
例えば子育て施設など、優先してお金をかけるべきところがあるのではないか。
建てかえなければならぬ理由が見えてこなかった。

世田谷総合支所について

世田谷総合支所を本庁舎と一緒にするのか、あるいは別の場所につくるのか、それを先に検討してから本庁舎の中身を詰めてはどうか。
世田谷総合支所は、本庁舎と一緒に、今のよう状況が良い。
三軒茶屋など、本庁舎と別のところにすべき。

本庁と総合支所の役割分担について

防災面でもリスク分散という点で、本庁舎に全部、防災機能を集約するというのではないのではないか。
一極集中しないのが良いことではないか。
本庁舎と総合支所の機能をより明確にしていく必要があるのではないか。
何でもここに一極集中しようとしている感じに見える。
昔、世田谷は、分散してそれぞれの地域で、身近なところでまちづくりを進めるということではなかったか。
1カ所にまとめるのが良いことではないのではないか。司令塔としての機能は必要だが、実際の防災拠点というのは色々なところにあっても良いのではないか。
地域単位のまちづくりが前提で、その上に区庁舎があるという組み立てが良いのではないか。

床面積について

これから先の世田谷区庁舎のあり方としては、本庁舎は縮小し、地域にある総合支所を充実させていく方向にあるべき。本庁舎に必要な面積は縮小されていくのではないか。
床面積が増加することは疑問。

現在の本庁舎はどれ位の面積があり、それと新庁舎の面積とを比較して示してもらわないとわかりにくい。

本庁の役割は何なのか、本庁の防災機能は何なのかというところをより明確にしていかないと、本庁の床面積が出てこないのではないかと。

地下を活用できるのではないかと。

一人何㎡というのは、確かに目安としてはわかるが、部署により必要な面積は違う。もっときめ細かく見て、本当に必要な面積を出していくべき。

本庁舎と総合支所、両方を一体的に考え、機能もきちんと考えていく必要があるのではないかと。

人口が減るのに床面積が増えるというのがどうしても納得できない。

総合支所に防災拠点機能をどれ位分散化できるのか。それによって数字が変わってくるのではないかと。

最初は必要最小限につくっておいて、将来的に増築できるような段階的な整備の考え方というのがあるのではないかと。

本庁舎に必要な機能は一体どんなものなのかということを押縮して考えることができれば、規模にも反映することができるのではないかと。

規模が小さく済めば保存部分も大きく確保することができる。その結果、総合的に予算が下がれば区民は大歓迎だと思う。

将来の世田谷の姿を描かずに建物を構想するのは不安が残る。区の職員も減っていくことになれば、むしろたくさん面積を使うことになる。

コストについて

維持管理を見直すということがなぜ出てこないのか。

もう少しコストダウンの提案が欲しい。

どこから建て替えの費用を出すのか、もう少し詳しい情報を提供してほしい。

㎡あたり40万4,000円となっているが、身の丈に合った計画ができると良い。

ランニングコストが非常にかかるはずだが、全然話に出てこない。

建設後の運営やオペレーションのことも含めて提案するような仕組みも必要ではないかと。設計と施工の分離発注だと絶対コストが膨らんでしまう。一体で発注するほうが絶対良い。ゼネコンもコストを圧縮するノウハウを蓄積してきている。

財源について

1階部分にテナントを入れるなどの財源の確保の仕方もあるのではないかと。

収益性を高める工夫、可能性をどんどん図っていくという方向が良いのではないかと。

区民の今ある暮らしにマイナスの影響を及ぼしてはならない。

全部区のお金でなくても、例えば寄附であるとか、ふるさと納税であるとか、そういう一般の方からの資金を募って少し庁舎の財源にするということも考えて良いのではないかと。

無駄に高いものをつくっても次の世代に借金を残すだけ。もう少し工夫すべき。

現庁舎の特徴の継承について

古い建物の価値が必ずしも区民全体に広がっていない。

この建物が保存するほど重要なのか。

現庁舎の特徴を継承するリノベーションの視点について、外側を残して内側を何とか効率よく活用できないか。

外観を何とか保存するというだけでも原風景として残せないか。

環境性能を上げるということで、CO2 をなるべく少なくするための建てかえの方式、スケルトンタイプで建てかえてほしい。

今のケヤキの木を増やして森をつくっていく。森の中には花も香りも光もあるようなものをつくっていくような、そういう区庁舎のあり方があるのではないか。

中庭も含めて、水と緑がある風景。そういう雰囲気も含めて前川建築を残していけないか。

なぜ残せないか。例えば組織の再編成のあり方であるとか、防災的な機能の役割分担のあり方であるとか、その辺がどうもはっきりしなくて、本当に残せないのかどうかというのがよくわからない。

コンクリートの強度を試験する予算が削られた。物理的に本当に残せないのかという議論も実はまだまだ足りていない。

この窓を開くと、その窓の向こうには、実はケヤキの木立が見えるという非常に感動的なシーンをこの建物はあちこちに持っている。そういう実体験に基づいたことできちんと保存を考える必要があるのではないか。

今ある水と緑の風景がとても好きだ。噴水があって、子供がはしゃいでいる。そういう日常的な風景を何とか残すことができないか。

前川國男氏の建築に関しては、価値がいろいろなところでは言われている。それに対して、今、容易にこれをなくして良いのか、将来に禍根を残すのではないか。

残すにしても形だけ残していくというのはおかしい。主に広場が象徴しているが、前川氏の理念を継承するような、その理念を大切にしながら、次の建築を目指していくのが良いのではないか。

この建物はとてもすばらしいので、用途変更しても残したほうが良い。

現庁舎を残すということであるならば、その重要性をもっと広く PR していく必要があるのではないか。

建物単体としての価値もさることながら、最初は区民会館と中庭ができて、その次に庁舎ができたという順番なので、その区民会館の意匠は今、日本の中でもかなり貴重なものになってくるので、建物の価値として残していくべき。

コルビュジエの建築が世界遺産になることが説明されていたが、日本人が日本人の建築家がつくったものをちゃんと残すのだというような意思表示をする。世田谷のシンボルとして残していくのだという価値も大事だ。

今の現庁舎を何とか残していけないか。それは建物と広場も含めて、特に広場は緑が多くてとても雰囲気が良いので何とか残していきたい。

建物について

古い建物を大事に使えば快適な環境ができるのではないか。

新しい建物になることによって職員の方の働く環境が改善され、モチベーションアップにつながるのではないか。

コンクリートから木造建築へ変えていくというような個性ある区役所が良いのではないか。

50年後にも価値があるものをつくっていかなくてはいけない。

長続きするということは実は可変性があるということ。大きなフレームだけつくって中は自由に変えられるような、そういうような仕組みのプランをつくったらどうか。

その中に必ず区民の活動スペースが入っているというようなことも大事である。

建物の高さは8階ではなくて6階位に抑えるべきではないか。

日本の資源である木をもっと生かした施設づくりというのも考えていく必要があるのではないか。

敷地中央の区道について

中央の区道の廃止や歩行者自転車道にするという話があったようだが、例えばその路面を緑にしていくなとか、そういう緑を増やしていく工夫はたくさんあるのではないか。

中央区道は廃止をして、そこにも建物を建てたり、あるいは地下を有効活用するということも考えて良いのではないか。

世田谷の歴史がわかる、文化がわかる道なので、廃止は絶対反対。その代わり自転車道などにして、整備がしやすいようにする位置づけが良いのではないか。

みどりについて

世田谷はみどり率33%を目指しているのに何で28%なのか。もっと積極的にみどり率を高めるようにしていくべきではないか。

「みどり33」と言っているのだから、みどり率33%を超えるようにすべき。

区民会館について

もう少し使いやすく、あるいは床面積を増やしても良いのではないか。

今のままでは不便だ。災害時、地震などのことを考えると天井の問題とかいろいろ危険も考えられるので、区民会館に関しては残してほしい。

やはり作りかえていくべきではないか。

近くに民間の高性能なホールがあるので、連携したらどうか。

ホールは多目的にするのではなく、個性あるものに焦点を当てたものをつくる。それを企業などの寄附でつくり経費を浮かすこともできるのではないか。

ユニバーサルデザインについて

本庁に来る方が、トイレが中階段にあたりしてとても使いにくい。

ここに来る区民がもっと使いやすい、憩いの場にもなっているという場になってほしい。

働く人たちももっと働きやすいユニバーサルデザインの環境でいろいろな人が働けるような場になってほしい。

防災について

防災は個々が本当にやらないといけない。行政に頼っている場合ではないのではないか。防災拠点としての機能というのは大事なので、そこは大切に考えるべき。

区役所周辺の交通、世田谷線の踏切が閉まったままになり交通機能が大変なことになった。周辺のこととも考えていく必要がある。

被災したときに自然のエネルギーなどがしっかり確保できているか。備蓄がしっかりあるか。テントなどを提供できるのか。

前提条件について

計画の前提条件、次に建てかえる庁舎を100年残すようなものにするのかどうかなど、そういう前提条件がまだ書かれていないのではないか。

人口推計とかこれからの暮らし方がどうなるかみたいなのもあわせてそういう前提条件があるのではないか。

これからの区役所について

これからの区役所には、事務所としての機能だけではなく、フェース・ツー・フェースでもとに考えたりコミュニティの場、あるいは交流の場としての機能が求められるのではないかと。

区民も区職員も両方使えるような会議室があったり、個人の机が決まっていない働き方というのが出てきている。そういうことももっと区でも取り入れてはどうか。

新しいネットワークを活用して、新しいサービスを検討してみても良いのではないかと。

区民と区民、区民と行政とのコミュニケーションが様々な形で持てるような場があちこちにあるのが世田谷らしいのではないかと。

今後の進め方について

9月の素案の段階で、区からの説明会をしてほしい。区民の意見を改めて吸い上げてほしい。

設計者のプロポーザルでは、前川建築などに対して、どういう意見を持ってこれからの景観をつくっていくのか、そういうものをしっかり聞く項目を入れてはどうか。

その他

そもそもの建てかえの位置をここに限定する必要があったのか。国家公務員住宅跡地なども候補になるのではなかったのか。

子供がすごく増えるので、屋上に保育園、保育所を設置したらどうか。

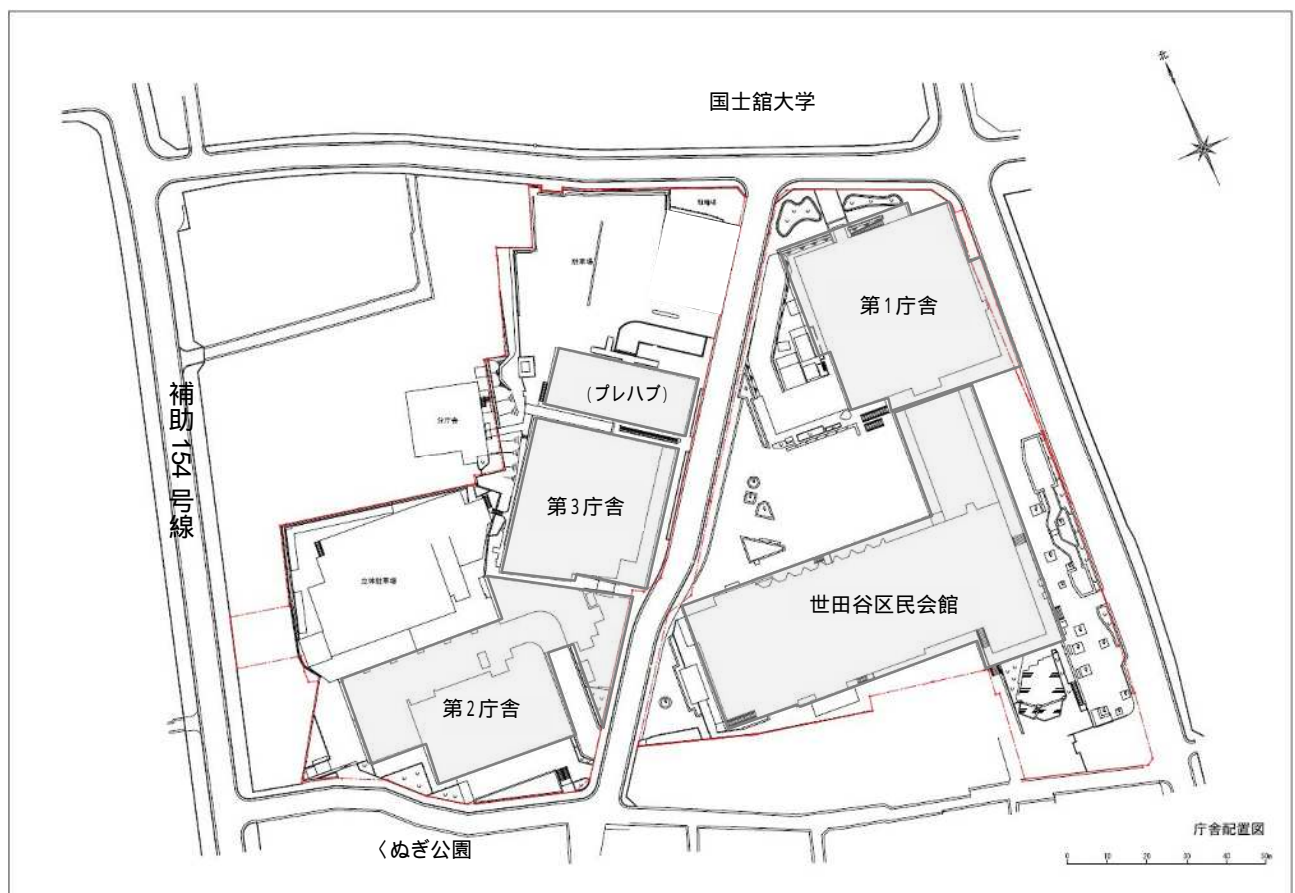
資料4 現庁舎等の概要

【本庁舎関連施設配置図】

東京日産太子堂ビル



【本庁舎敷地配置図】



【各庁舎等の概要】

建物名	所在地	建築概要							
		竣工年	築年数	敷地面積	建築面積	延べ面積	構造	階数	所有形態
第1庁舎	世田谷 4-21-27	昭和35年	55年	11,503㎡	1,964㎡	8,305㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上5階	
第2庁舎	世田谷 4-22-35	昭和44年	47年	3,982㎡	1,985㎡	10,518㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上5階	
第3庁舎	世田谷 4-22-33	平成4年	23年	2,445㎡	1,405㎡	3,844㎡	鉄骨造	地上3階	
第3庁舎 (プレハブ)	世田谷 4-22-33	平成9年	19年	906㎡	551㎡	1,076㎡	鉄骨造	地上2階	
分庁舎 (ノバビル)	世田谷 4-22-11	昭和63年	27年	571㎡	301㎡	900㎡	鉄骨造	地上3階	借上
城山分庁舎	世田谷 4-24-1	平成18年	10年	693㎡	458㎡	1,248㎡	鉄骨造	地上3階	
三軒茶屋 分庁舎	太子堂 2-16-7	昭和46年	45年	1,447㎡	1,162㎡	区使用部分 4,592㎡	鉄筋 コンクリート造	地下2階 地上5階	借上
世田谷 区民会館	世田谷 4-21-27	昭和34年	57年	第1庁舎 に含む	2,818㎡	5,333㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上2階	
美松堂ビル	若林 4-31-7	昭和60年	30年	118㎡		区使用部分 171㎡	鉄骨造	地上4階	借上
事務センター	弦巻 2-23-1	平成元年	27年	1,496㎡		2,588㎡	鉄骨鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上2階	
厚生会館	豪徳寺 2-28-3	昭和41年	49年	1,289㎡		2,205㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上3階	
MK7-ビル	世田谷 1-11-18	平成2年	25年	520㎡	281㎡	1,380㎡	鉄筋 コンクリート造	地下1階 地上6階	借上
プレハブ会議室	世田谷 4-19-10	平成14年	13年	145㎡		162㎡	鉄骨造	地上2階	
東京日産太子 堂ビル	太子堂 3-25-9	平成2年	25年			373㎡	鉄筋 コンクリート造	地上4階	借上

資料5 本庁舎等の規模

1. 職員数(平成28年4月1日現在)

施設名	正規 (再任用ヲタ仏含む)	再任用 (短時間のみ)	非常勤	計
第1庁舎	701	35	137	873
第2庁舎	668	46	248	962
第3庁舎	322	18	148	488
世田谷区民会館	42	0	2	44
分庁舎(ノバビル)	76	5	29	110
城山分庁舎	156	6	12	174
美松堂	5	0	1	6
プレハブ会議室	9	0	25	34
東京日産太子堂ビル	15	1	20	36
三軒茶屋分庁舎	46	1	16	63
厚生会館	14	0	1	15
事務センター	24	0	2	26
総計	2,078	112	641	2,831

上記の職員数については、本編で示した基本条件に基づき算出した、本庁舎へ集約する施設の人数である。

2. 地方債基準による算定について

地方債基準により算定

室	基準	試算
a.事務室	特別職 5 名 × 25 × 4.5 m ² (一人あたり 112.5 m ²)	562.5 m ²
	部長級 34 名 × 12 × 4.5 m ² (一人あたり 54 m ²)	1,836 m ²
	課長級 103 名 × 5 × 4.5 m ² (一人あたり 22.5 m ²)	2,317.5 m ²
	係長級 566 名 × 2 × 4.5 m ² (一人あたり 9 m ²)	5,094 m ²
	一般 2,123 名 × 1 × 4.5 m ² (一人あたり 4.5 m ²)	9,553.5 m ²
	a 計	19,364 m ²
b.倉庫	a.事務室 × 13%	2,517 m ²
c.会議室等 会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室	職員数 × 7.0 m ²	19,817 m ²
d.玄関等 玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分	(a+b+c) × 40%	16,679 m ²
	合計	58,377 m ²

地方債基準を参考に実態を踏まえて算定

室	基準	試算
a.事務室	特別職 5 名 × 18 × 4.5 m ² (一人あたり 81 m ²)	405 m ²
	部長級 34 名 × 4 × 4.5 m ² (一人あたり 18 m ²)	612 m ²
	課長級 103 名 × 2.4 × 4.5 m ² (一人あたり 10.8 m ²)	1,112.4 m ²
	係長級 566 名 × 1.4 × 4.5 m ² (一人あたり 6.3 m ²)	3,565.8 m ²
	一般 2,123 名 × 1 × 4.5 m ² (一人あたり 4.5 m ²)	9,553.5 m ²
	a 計	15,249 m ²
b.倉庫	a.事務室 × 13%	1,982 m ²
c.会議室等 会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他の諸室	職員数 × 7.0 m ² × 10%削減	17,835 m ²
d.玄関等 玄関、広間、廊下、階段、その他の通行部分	(a+b+c) × 35%	12,273 m ²
	合計	47,340 m ²

< 事務室 >

特別職については、現状と同様の 80 m²程度を想定する。

部長級は、現状の部長級のスペースの平均値である約 18 m²程度を想定する。

課長級は、現状の課長級のスペースの平均値である約 11 m²程度を想定する。

係長級は、現状の一般職員の机が 100cm で、係長級が 100cm の机 + 40cm の袖机なので、一般職員の 1.4 倍を想定する。

< 会議室等 >

事務効率化による 10%削減する。

< 玄関等 >

一般的な民間本社オフィスなどを参考に 35%とする。

3. 現状と計画との延床面積比較

	現状(m ²)	地方債基準(m ²)	計画(m ²)
行政機能	(1) 26,350	58,400	48,250
議会機能	2,650	(2) 3,400	3,400
区民機能	4,080	-	4,450

- 1 本庁舎へ集約する本庁舎関連施設の面積の合計から、議会機能の面積を除いたもの。
- 2 議会機能については、人口規模を鑑み、市町村の基準ではなく、政令指定都市の基準で、共用部分を 35% とし算出した

4. 他区との比較(平成26年度23区本庁舎延床面積及び職員数調査より)

区名	本庁舎延床面積 (㎡)	職員数(非常勤職員含む)(人)	職員一人あたり面積(㎡)	備考
板橋	35,518	979	36.3	
目黒	48,075	1,346	35.7	
千代田	24,502	724	33.8	
品川	43,100	1,294	33.3	
中央	21,871	712	30.7	
墨田	36,582	1,270	28.8	
港	24,548	889	27.6	
練馬	54,950	2,020	27.2	
足立	58,585	2,280	25.7	
文京	28,952	1,154	25.1	
渋谷	25,957	1,041	24.9	昭和39年竣工。移転新築工事中で、新庁舎規模約31,400㎡で算出すると30.2㎡となる
大田	41,451	1,674	24.8	
江東	29,598	1,279	23.1	昭和45年竣工。免震工事業実施済
杉並	32,168	1,585	20.3	
台東	22,073	1,108	19.9	昭和48年竣工。H27大規模改修終了
豊島	25,573	1,329	19.2	平成26年度調査の職員数を用いて、H27新築の庁舎面積25,573㎡により算出。平成26年度時点の庁舎面積は16,305㎡で、職員一人あたり12.3㎡である。
中野	22,087	1,191	18.5	昭和43年竣工。移転新築検討中で、基本構想上の規模39,100㎡で算出すると32.8㎡となる
新宿	22,389	1,239	18.1	昭和41年竣工。免震工事業実施済み
北	23,098	1,320	17.5	昭和35年竣工。移転新築検討中で、想定している規模は駐車場含めて33,000㎡。詳細な内訳は不明だが、現在の駐車場が1,870㎡なので、新庁舎では2,000㎡程度と仮定し、庁舎31,000㎡で算出すると、23.5㎡となる
荒川	16,770	970	17.3	昭和43年竣工。免震工事業実施済み
葛飾	20,003	1,192	16.8	昭和37年竣工。移転新築検討中で、基本構想上の規模26,000㎡で算出すると21.8㎡となる。
江戸川	20,441	1,650	12.4	移転新築検討中で、想定している規模40,000㎡で算出すると、24.2㎡となる。
23区平均	30,305	1,338	23.5	
世田谷	現状	約28,000	11.0	平成26年4月1日時点の、第1庁舎、第2庁舎、第3庁舎、世田谷区民会館、ノバビル、城山分庁舎、三軒茶屋分庁舎の職員数で算出
	新庁舎想定	53,000	18.7	区民会館(ホール)機能除く(約53,000㎡)で算出

5. 区民会館の利用状況

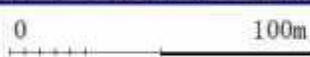
時間帯		平成26年度世田谷区民会館利用人員状況																	
		1～400人までの年間利用回数		～500人までの年間利用回数		～600人までの年間利用回数		～700人までの年間利用回数		～800人までの年間利用回数		～900人までの年間利用回数		～999人までの年間利用回数		1000人以上の年間利用回数		合計	
		件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
午前	一般・減額	97	15.88%	10	1.64%	3	0.49%	1	0.16%	4	0.65%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.33%	117	19.15%
	免除	91	14.89%	8	1.31%	3	0.49%	1	0.16%	1	0.16%	2	0.33%	0	0.00%	5	0.82%	111	18.17%
	合計	188	30.77%	18	2.95%	6	0.98%	2	0.33%	5	0.82%	2	0.33%	0	0.00%	7	1.15%	228	37.32%
午後	一般・減額	79	12.93%	7	1.15%	6	0.98%	2	0.33%	7	1.15%	4	0.65%	0	0.00%	7	1.15%	112	18.33%
	免除	84	13.75%	10	1.64%	6	0.98%	6	0.98%	4	0.65%	3	0.49%	0	0.00%	5	0.82%	118	19.31%
	合計	163	26.68%	17	2.78%	12	1.96%	8	1.31%	11	1.80%	7	1.15%	0	0.00%	12	1.96%	230	37.64%
夜間	一般・減額	51	8.35%	6	0.98%	3	0.49%	3	0.49%	5	0.82%	3	0.49%	1	0.16%	4	0.65%	76	12.44%
	免除	69	11.29%	3	0.49%	0	0.00%	1	0.16%	0	0.00%	2	0.33%	1	0.16%	1	0.16%	77	12.60%
	合計	120	19.64%	9	1.47%	3	0.49%	4	0.65%	5	0.82%	5	0.82%	2	0.33%	5	0.82%	153	25.04%
合計	一般・減額	227	37.15%	23	3.76%	12	1.96%	6	0.98%	16	2.62%	7	1.15%	1	0.16%	13	2.13%	305	49.92%
	免除	244	39.93%	21	3.44%	9	1.47%	8	1.31%	5	0.82%	7	1.15%	1	0.16%	11	1.80%	306	50.08%
	合計	471	77.09%	44	7.20%	21	3.44%	14	2.29%	21	3.44%	14	2.29%	2	0.33%	24	3.93%	611	100.00%

資料6 本庁舎等の配置と構成

1. 区役所周辺状況イメージ



縮尺 1/2500



※敷地の境界、都市計画などの内容を証明するものではありません。

【地図の著作権】住宅地図：(c)Shobunsha Publications Inc.、その他の地図：(c)City Of Setagaya

2. 配置イメージ

必要床面積を含む諸条件の実現可能性を検証するため、以下の配置イメージを作成した。なお、これらの配置イメージは、あくまで参考資料であり、具体的な計画案や設計案ではない。

【案1】

- ・ 現庁舎のあり方を踏まえ、庁舎は5階建て以下の中低層建築物によって構成する。地上部45,000㎡の規模を確保するためには、全体として分棟型の計画となる。
- ・ 現状のピロティの通り抜けから中庭につながるイメージなどの継承に配慮する。

【案1'】

- ・ 案1を元に、一部の建物について8階建てまでを許容することにより、全体のボリューム配分や広場の配置、補助154号線側からのアプローチに若干の柔軟性を持たせたパターン。

【案2】

- ・ 既存の第1～第3庁舎を使用しながら、現区民会館及び中庭部分で極力大きな庁舎面積を確保し、基本的に庁舎機能の大半を1棟に集約する考え方。

【案2'】

- ・ 案2を元に、東敷地庁舎の北側に中低層部分を配置し、東側からのピロティ通り抜けの確保や中庭・広場の計画等において、ある程度現在の本庁舎の特徴を取り入れるなどの柔軟性を持たせたパターン。

【参考案1】

- ・ 区民会館ホールを保存改修した場合の概略想定したイメージ。区民会館ホールを保存改修する場合においても、楽屋部門などの拡充整備の必要性を想定し、この部分は改築する設定としている。

【参考案2】

- ・ 第1庁舎及び区民会館を保存改修した場合の概略想定イメージ。なお、第1庁舎が国土館大学敷地に対する日影規制に抵触しており、既存不適格の状態であるため、5階部分を減築する設定としている。





< 参考案 1 >



< 参考案 2 >



3. 配置イメージごとの想定改築条件比較

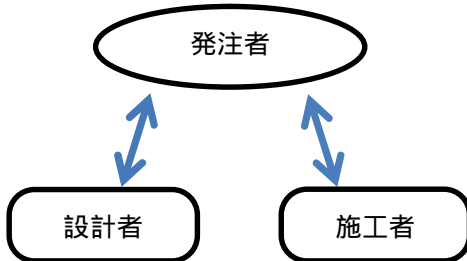
	案1'	案2	案2'	参考案1	参考案2
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<p>期工事は区民会館ホール及び集会所棟部分のみ</p> <p>期工事地上部面積で約13,500㎡確保可能</p> <p>1庁・3庁の機能移転</p> <p>期工事でそれらを改築</p> <p>最後に2庁を改築</p> <p>3段階整備となる</p>	<p>第1～第3庁舎は使用したまま</p> <p>期工事地上部面積で約36,000㎡確保可能</p> <p>現在の敷地内庁舎機能を一括収容可能</p> <p>2段階整備が可能</p>	<p>第1～第3庁舎は使用したまま</p> <p>期工事地上部面積で約26,500㎡確保可能</p> <p>現在の敷地内庁舎機能を暫定的に一括収容可能</p> <p>2段階整備が可能</p>	<p>期工事は区民会館集会所棟部分のみ</p> <p>期工事地上部面積で約13,000㎡確保可能</p> <p>1庁・3庁の機能移転</p> <p>期工事でそれらを改築</p> <p>最後に2庁を改築</p> <p>3段階整備となる</p>	<p>期工事着手前に中庭に仮庁舎約1,000㎡を設け、さらに来庁者用駐車場を外部に要する</p> <p>現駐車場とプレハブ棟から順次、西側敷地を3段階で玉突き改築</p> <p>最後に中庭地下増築、第1庁舎の減築と区民会館の改修工事</p> <p>4段階整備となる</p>
(改築ステップ及び全体工期)	3段階改築:約6年	2段階改築:約5年	2段階改築:約5年	3段階改築:約6年	4段階改築:約7年半
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	<p>2段階整備を可能にする</p> <p>期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要</p>			<p>2段階整備を可能にする</p> <p>期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約11,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要</p>	<p>2段階整備を可能にする</p> <p>期工事面積約13,000㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> 東西敷地に庁舎を展開 十分な面積の広場を確保できない 区民会館に隣接して広場を設けることができない 区民会館休館期間は約6年 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね東敷地に庁舎を集約 十分な面積の広場を確保できる 区民会館に隣接して広場を設けることができる 区民会館休館期間は約4年半 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね東敷地に庁舎を集約 十分な面積の広場を確保できる 区民会館に隣接して広場を設けることができる 区民会館休館期間は約4年半 	<ul style="list-style-type: none"> 東西敷地に庁舎を展開 十分な面積の広場を確保できない 区民会館に隣接して広場を設けることができる 必要床面積として9,700㎡不足する 地下が3階になる 区民会館休館期間は約2年 	<ul style="list-style-type: none"> 東西敷地に庁舎を展開 十分な面積の広場を確保できる 区民会館に隣接して広場を設けることができる 必要床面積として9,700㎡不足する 地下が3階になる 区民会館休館期間は約2年

現在の本庁舎敷地内の庁舎面積合計は約23,800㎡であるため、期工事において少なくともこの面積を確保できれば、2段階整備が可能と想定。

資料7 事業方式と設計者・施工者選定方式

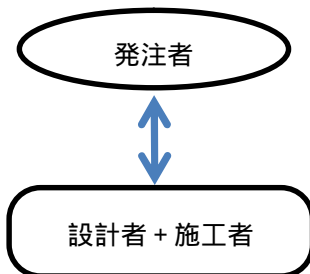
《主な事業方式》

設計・施工分離発注（従来型公共事業方式）



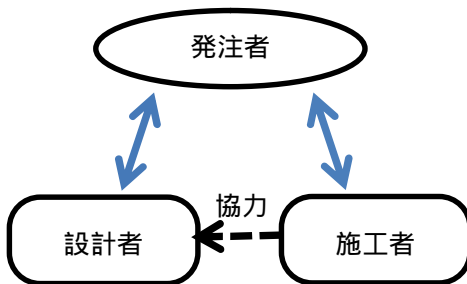
設計と施工を分離発注し、運営は発注者が行なう方式で、公共事業で一般的に採用されてきた方式である。設計と施工の各段階ごとに検証・確認が可能であり、安定性や確実性がある方式とされる。

設計・施工一括発注（'デザインビルト'（DB）方式）



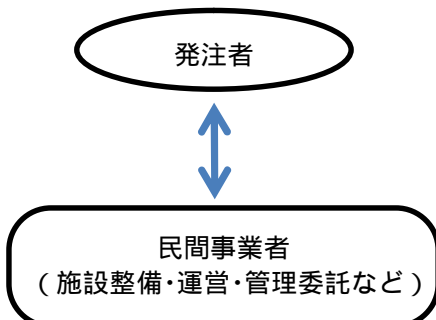
設計と施工を一括して施工会社と契約する方式で、施工面の難易度が高い場合に設計段階から施工の技術的ノウハウを導入することができ、工期短縮の可能性などがあるが、コストや品質などに関する責任が不透明になりやすいことや、設計段階で区民意見の反映等に対する柔軟性に欠ける恐れがある。

設計に施工者が協力（ECI方式）



DB方式と同様に、施工面の難易度が高い場合に設計段階から施工の技術的ノウハウを導入するため、設計段階で施工者に技術協力を業務委託するもので、次の施工は、別途、施工者と契約することになる。この方式の適用事例は少なく、責任の明確化など適用に当たっては注意を要する。

民間活用（PFI事業方式）



民間の資金や各種ノウハウを活用するもので、PFI法等にもとづき設計から施設運営までを民間事業者が主体となり進める方式である。このため、公共側において財政的なメリットが得られる可能性があるが、行政目的以外に供し得る床面積が相当に確保し得るなど、民間事業者にとって事業採算性があることが事業導入の可能性の要になる。運用での創意工夫が発揮される収益性の高い複合施設に活用する場合があるが、事業性の調査等が必要であり、その調査に約1年ほどの期間を要する。

《主な設計者選定方式》

入札方式

発注者が業務内容を漏れなく示し、金額により決定する方式である。この方式は単純業務に採用されるが、多様な要素が含まれ十分な内容の仕様書を用意することが困難な業務には適当でない。

プロポーザル方式

発注者が事業の目的を示し、そのための設計業務遂行上の条件や課題を明らかにし、これらに対する業者側からの提案等から、業者の考えや能力を評価し、最も適切である業者を選定する方式である。この方式は業者提案をそのまま採用するのではなく、区民等からの意見等を聞き入れながら、発注者と一緒に設計を進めていくことが可能な方式である。

設計競技(コンペ)方式

この方式は、設計者選定の一方式で、発注者が示す条件等から、具体的な案を求め、最も優れた案を提案した設計業者を選定する。この方式の特徴は案の独創性を優先するもので、建物の配置・形態がこの時点でほぼ決定されることになり、設計段階における区民意見の反映等の余地は小さくなる。

《主な施工者選定方式》

入札方式

発注者が業務内容を漏れなく示し、金額により決定する方式であり、区では多くはこの方式を採用している。

総合評価落札方式

この方式は、施工者選定の一方式で、入札方式の金額のみによる評価だけではなく、業務体制や技術提案などの総合的な要素の評価から決定する方式である。

資料8 概算事業費

配置イメージごとの想定改築条件比較(概算事業費)

	案1	案1'	案2	案2'	参考案1	参考案2
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<p>・ 期工事は区民会館ホール及び集会室棟部分のみ</p> <p>・ 期工事地上部面積で約13,500㎡確保可能</p> <p>1 庁・3 庁の機能移転を改築</p> <p>最後に2 庁を改築</p> <p>3 段階整備となる</p>	<p>・ 期工事は区民会館ホール及び集会室棟部分のみ</p> <p>・ 期工事地上部面積で約22,000㎡確保可能</p> <p>現在の敷地内庁舎機能を一括収容できず、3 段階整備となる可能性が高い(地下部面積を考慮する必要がある)</p> <p>3 段階改築: 約6年 (2 段階改築: 約5年)</p>	<p>・ 第1～第3 庁舎は使用したまま</p> <p>・ 期工事地上部面積で約36,000㎡確保可能</p> <p>現在の敷地内庁舎機能を一括収容可能</p> <p>2 段階整備が可能</p>	<p>・ 第1～第3 庁舎は使用したまま</p> <p>・ 期工事地上部面積で約26,500㎡確保可能</p> <p>現在の敷地内庁舎機能を暫定的に一括収容可能</p> <p>2 段階整備が可能</p>	<p>・ 期工事は区民会館集会室棟部分のみ</p> <p>・ 期工事地上部面積で約13,000㎡確保可能</p> <p>1 庁・3 庁の機能移転を改築</p> <p>最後に2 庁を改築</p> <p>3 段階整備となる</p>	<p>・ 期工事前に中庭に仮庁舎約1,000㎡を設け、さらに来庁者用駐車場を外部に要する</p> <p>・ 瑞駐車場とブレハブ棟から順次、西側敷地を3 段階で玉突き改築</p> <p>最後に中庭地下増築、第1 庁舎の減築と区民会館の改修工事</p> <p>4 段階整備となる</p>
(改築ステップ及び全体工期)	3 段階改築: 約6年	3 段階改築: 約6年 (2 段階改築: 約5年)	2 段階改築: 約5年	2 段階改築: 約5年	3 段階改築: 約6年	4 段階改築: 約7年半
概算事業費(外部に仮設庁舎を確保しない)	約4.1.0 億円	約4.1.0 億円	約4.0.1 億円	約4.0.1 億円	約4.0.6 億円	面積が約9,700.0㎡不足 (参考額: 約3.5.2 億円)
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2 段階整備を可能にする 期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要	2 段階整備を可能にする 期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約2,000㎡の小規模な仮設庁舎が必要	/	/	2 段階整備を可能にする 期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約11,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要	2 段階整備を可能にする 期工事面積約13,000㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
概算事業費(2 段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	約4.1.9 億円	約4.0.5 億円	約4.0.1 億円 仮設不要のまま	約4.0.1 億円 仮設不要のまま	約4.1.7 億円	面積が約9,700.0㎡不足 (参考額: 約3.5.7 億円)
概算事業費算定にあたっての耐震性の想定	庁舎及び区民会館すべて免震				庁舎: すべて免震 類補強 区民会館: 耐震 類補強	新築庁舎: 免震 類補強 第1 庁舎: 耐震 類補強 区民会館: 耐震 類補強

現在の本庁舎敷地内の庁舎面積合計は約23,800㎡であるため、期工事において少なくともこの面積を確保できれば、2 段階整備が可能と想定。概算事業費は建設工事費、解体工事費、移転・引越費、調査・設計費などの費用について積上げており、必要に応じて、改修工事費や仮設庁舎費を加算している。

用語解説(50音順)

用語	解説
オストメイト P23	癌や事故などにより消化管や尿管が損なわれたため、腹部などに排泄のための開口部(ストーマ(人工肛門・人工膀胱))を造設した人のこと。
可動式の音響反射板 P29	音楽以外の利用時に移動あるいは格納できる機能を備えた音響反射設備。走行型、昇降型、吊込型など、様々な種類があり、ホールの特性に合わせて設置する。
CASBEE(キャスビー) (建築環境総合性能評価システム) P27	建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムである。 CASBEEの評価は、エネルギー消費・資源循環・地域環境・室内環境の4要素に基づき「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」を定量化し、「建築物の環境効率(BEE)」を Q/L で算定される評価点として求めるもので、BEEの値に応じて $S \cdot A \cdot B + \cdot B - \cdot C$ の5段階の評価ランクに位置づけるものとしている。
コージェネレーションシステム P19	「熱電併給」とも言い、一般的には発電機で電力を供給しつつ、発電機エンジン等の排熱を熱源システムに投入することで、空調や給湯などの熱エネルギー源として再利用するシステム。
サーバーの仮想化 P20	1つのサーバーの中に複数の仮想サーバーが存在するかのよう にシステムを構築すること。
サーバーのクラウド化 P20	「仮想化」技術を基盤として、サーバーの事業所外設置や、専門の事業者のサーバーを賃借して、インターネット回線の接続によって業務システムを運用すること。
集密書架 P25	図書資料の収納能力を高めるために、スチール製の書架が連結された書架列を、床のレール上を移動させることで通路スペースを最小化するように構成された書架システム又は製品のこと。
水素燃料電池 P19	水(H ₂ O)を電気エネルギーを使って分解すると水素(H ₂)と酸素(O ₂)が得られるが(水の電気分解)、これの逆作用で水素を化学的に酸素と反応させると、水と同時に電気エネルギーが得られる。これを発電システムとしたもの。
スケルトン・インフィル P28	建築物を主要構造体(スケルトン)と内装・設備等(インフィル)に分けて(分離可能なように)捉える概念を「スケルトン・インフィル」といい、これに基づく設計や工法を「スケルトン・インフィル設計」、「スケルトン・インフィル工法」ということもある。

用語	解説
地中熱 P27	地上の気温の変動に比して、地中の温度は年間を通じて変動が小さく安定していること、夏は気温よりも低く、冬は気温よりも高い特質を利用して、ヒートポンプによる熱交換を行うことで、地中熱を空調などの熱エネルギーとして利用することができる。(火山地帯や温泉地などにおける地熱利用とは異なる。)
中水 P27	上水と下水の中間に位置する水。水道などの水を使い終わった後にそのまま下水道に流すのではなく、処理して再利用する。トイレ用水など、主に飲用以外の目的に利用される。
デジタルサイネージ P17	液晶モニター等を用いたデジタル方式により、各種の情報を表示・伝達するシステム。
ヒートアイランド現象 P28	都市部の気温がその周辺の郊外部に比べて異常な高温を示す現象。
筆談用ボード P23	聴覚障害などで通常の音声会話が困難な場合に、筆談によるコミュニケーションに用いられる筆談具(器)であり、タブレット型の電子式や、ホワイトボード型、磁気(磁性体)シート型などがある。
フリーアクセスフロア P24	電源コンセントや情報通信用の接続端子(アウトレット)を任意の位置において利用可能にするため、床上に一定の空間を持った二重床を設け、その空間に配線を行うことを可能にしたフロア。
フロアマネージャー P22	来庁する区民・市民に積極的にアプローチし、その来庁目的に応じて、対象となる窓口や手続手順の案内、書類記入の支援、窓口における申請の支援などを行う者。
プロセニアム形式 P29	舞台と客席を額縁状の枠で区切った舞台形式。一方、額縁のような仕切りなどの境界がないものをオープン形式という。
免震構造 P18	建物と地盤の間に積層ゴムを設置することなどにより、地盤の揺れから建物を絶縁することで建物へのダメージを回避する方法
ユニバーサルレイアウト P24	組織構成などに拘らず、均等に執務机や椅子を配置する考え方。 なお、ユニバーサルレイアウトをさらに進めたオフィスの利用形態で、これまでのように執務者各人に席を固定的に割り当てず、均等なレイアウトの中で空いている席(執務机)を誰が使ってもよいという利用形態を「フリーアドレス」オフィスという。
Wi-Fi(ワイファイ) P17	無線 LAN を利用したインターネット接続サービスの俗称。

