

令和元年 9 月 4 日
庁舎整備担当部
施設営繕担当部

世田谷区本庁舎等整備実施設計の検討状況（基本設計内容の修正）について

1 主旨

区では、本庁舎等整備について、本年 4 月に実施設計に着手し、本庁舎等整備基本設計をもとに、施工のために必要な詳細設計や各種法令に基づく手続き等を進めているところである。

このたび、基本設計から精査を行い、設計内容や工期・工程、概算経費等の修正内容をまとめたので、報告する。今後、これに基づき、実施設計を進める。

2 基本設計からの主な変更内容（資料 1）

（1）エレベーターの設置台数等の変更

コスト縮減の観点から輸送計画を再検証し、西棟 1 期の 2 台を 1 台へ変更
議会 9 ~ 10 階の配置、動線の改善のため、東棟 1 期の 3 台のエレベーターのうち 1 台の着床階を 1 階 ~ 10 階から 1 階 ~ 7 階へ変更

（2）コスト縮減の観点から、1 階の階高を 5.3 m から 4.8 m に下げたことに伴う建物高さの変更

（3）都市整備領域等の本庁舎敷地外の仮庁舎移転に伴い、円滑なローリングを目的に西棟 1 期の施工範囲の拡大

（4）補助 154 号道路からの西側アプローチ階段にスロープを併設

（5）設置の有無を検討することとしていたリングテラスと広場を結ぶスロープは、使いやすさや、テラス、広場、区民交流機能との関係等を検証した結果、設置しないこととし、大階段は機能的な階段に変更する。

3 工期の変更について

（1）サウンディング調査の結果（資料 2）

目的

事業者の建設工事への参入可能性や、事業条件、スケジュールの妥当性等について、事業者との対話等を通じて実情を把握し、適正な工事発注に係る検討の参考とするために実施した。

期間

令和元年 6 月 20 日（木）～ 7 月 12 日（金）

結果

資料 2 のとおり。

(2) 工期の変更(資料3)

本工事の工期については、基本設計段階では64ヶ月と想定したところであるが、以下の状況やサウンディング調査の結果を踏まえ、工事施工者選定の入札が不調となるリスクを回避する必要があると判断し、より適正な工期として、75ヶ月に延伸する。なお、建設工事費への影響は、工期延伸に伴う増要素と工法の変更による減要素により相殺されるため、ほぼない。

資材調達の困難

東京2020大会以降も、2025年大阪万博や都内の大規模再開発が予定されており、1期工事の工程を短縮する目的で計画していた工法に使用する鋼材の納期に半年以上を要し、大幅に工期が遅延することが懸念される。そのため、1期工事については、通常の工法に工程計画を変更した。

建設業における働き方改革

令和元年6月公布、令和2年施行の改正建設業法に示される工期適正化に向けた方針を踏まえ、建設業の働き方改革を見据えた工期設定が求められる。

4 工事期間中の各部署の配置計画

(1) 基本的な考え方

区民利便性の維持

区民の利便性を最優先とし、区民窓口関係、福祉関係部署が近接する配置計画とする。特に第一・第三庁舎を解体する2期工事中においては、できる限り第二庁舎へ配置する。

災害対策機能の維持

区長室、危機管理室は、1期工事完了時に東1期棟3階に最終形で配置し、工事期間中の災害対策本部機能を維持する。

(2) 本庁舎敷地内の配置計画について(資料4)

(1) 基本的な考え方に基づき、1期から3期の各工事期間における各部署の配置計画等を策定した。

本庁舎敷地内における移転計画の概要図は資料4のとおり。

(3) 本庁舎敷地外への移転について

本庁舎敷地外への移転部署の追加

工事期間中の執務室面積・駐車場不足への対応、工期の短縮、工事工程の影響を受けない移転を可能とするために、これまでに計画を提示した清掃・リサイクル部、生活文化部、環境政策部の梅丘分庁舎への移転に加え、生涯学習部が教育センターへ移転する。また、都市整備領域(住宅課を除く)、施設営繕担当部が旧玉川高校へ移転することを想定し、東京都と協議する。

中央図書館機能拡充工事の延期について

教育総合センターへの教育センター機能の移転により、現在の教育センターに空きが生じるスペースについて、本庁舎整備に伴う仮執務室等として使用するため、中央図書館機能拡充工事を延期する。機能拡充工事と併せて実施を予定していた予防保全による中長期保全に必要な工事については、設備等の状況に応じて個別に対応を検討する。

旧玉川高校（一部）の借受協議について

旧玉川高校の借受について、今後、東京都財務局へ借受の要望書を提出し、具体的な相談を行っていく。なお、借受期間は1期工事開始前の令和2年秋頃から2期工事竣工後の移転等までの約5年間の予定。また、これと並行して、都市整備領域（住宅課除く）施設営繕担当部の各部署等の配置、その他課題対応を検討していく。

（4）旧玉川高校活用に伴う主な経費（想定）

増要素 約6億9千万円

改修費 約1億7千万円

土地・建物賃借料 約3億4千万円（5年間）（区による概算算定による）
約6700万円/年

維持管理費 約1億8千万円（5年間） 約3500万円/年

については今後の東京都の賃借料算定により変動する。

減要素 約3億9千500万円

1期から2期工事移行時の第2庁舎4、5階の改修費 約1億2千万円

庁有車37台分の駐車場賃貸借経費 約1700万円

2期工事中の会議室賃借料（2年間） 約9600万円

ローリングに要する工期 最大6ヶ月間（1期工事の竣工時期による）の工事経費
約1億6200万円

その他、1期工事の竣工時期に左右されない区民窓口等の移転が可能となり、計画的な区民への周知が可能となる。

5 整備にかかる概算経費

（1）本庁舎等建設費等

基本設計終了時から発注（2020年5月）時までの物価上昇分（約3%）を踏まえ、以下のとおりとする。

項目	基本設計時 （億円）	実施設計段階（億円） （令和元年9月現在）
建設工事費	404	432
解体工事費	15	5
移転・引越費	3	10
調査・設計費（基本設計、 実施設計、工事監理費等）	8	約447
合計	約430	約17
（差額）	-	

（2）本庁舎等整備関連事業費

什器・備品類等の入れ替え等にかかる主な関連事業費については、基本設計段階では30億円程度の費用を見込んでいる。今後、実施設計を進める中で、引き続き検討し、年度ごとの額を明らかにし、財政見通しとの調整を図る。

【主な関連事業費】

什器・備品費

システム関連費（議会を除く、行政系システム、防災システム等）

A V設備

区民会館備品

仮庁舎、仮駐車場等の賃貸借等のローリング計画に伴う経費

その他（中圧ガス引込み等）

（3）その他事業費

周辺道路整備費その他必要となる経費については、各計画を深化する中で、精査し計上していく。

6 今後のスケジュール（予定）

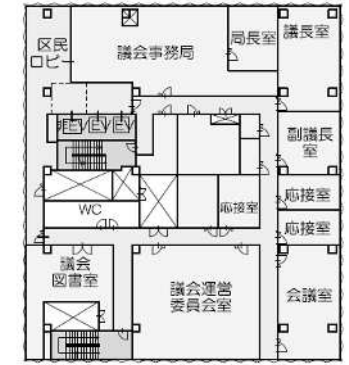
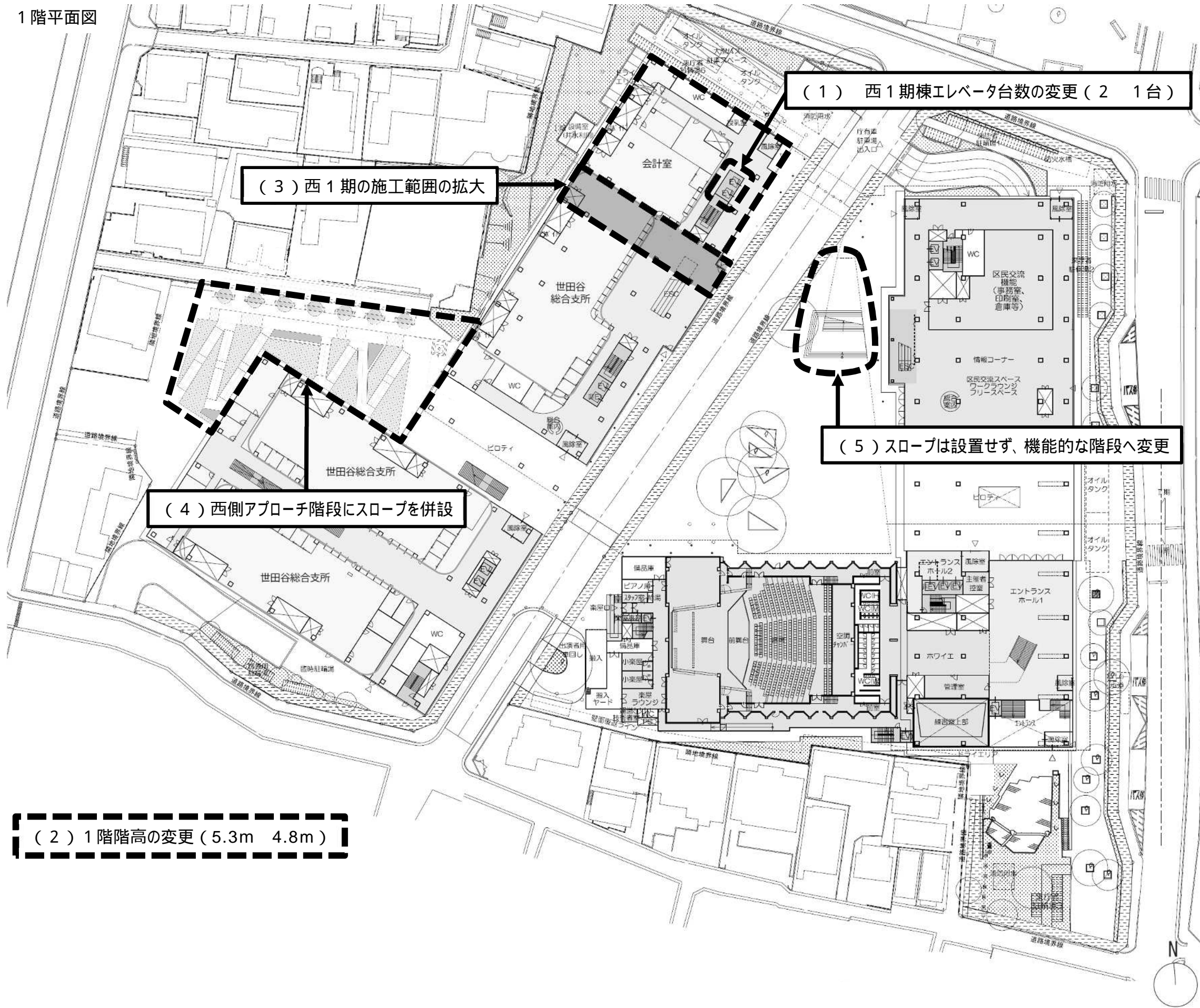
令和元年 9月23日 第6回リング会議

10月上旬 各種条例に基づく説明会

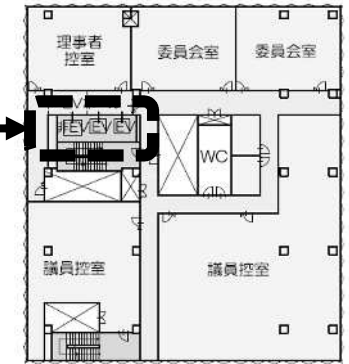
令和2年 2月上旬 本庁舎等整備実施設計（案）報告

4月以降 建築基準法に基づく計画通知申請等

1階平面図

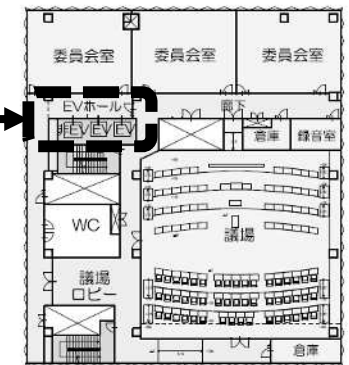


7階平面図

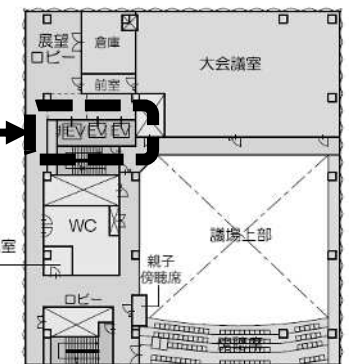


8階平面図

(1) エレベータ着床階の変更
 変更前：7～10階まで3台
 変更後：8～10階 2台



9階平面図



10階平面図

サウンディング型市場調査結果の概要について

1 調査の目的

本庁舎等整備については、同一敷地内で解体と建設を繰り返す3期工事とすることで、工事期間中においても現敷地内の区役所機能を維持させることとしているため、免震構造で設計された建物を工期ごとに分割して施工し連結させる必要がある。また、耐震補強・改修を行う区民会館ホールも隣接しており、高い施工技術が求められる。

さらに、近年の建設業における繁忙・人材不足等の市場動向が顕在化する中、当建設計画を検討するにあたり、事業者の建設工事への参入可能性や事業条件、スケジュールの妥当性等について、事業者と対話等を行うことで、実情を把握・検証し、適正な工事発注に係る検討を行うことを目的として実施した。

2 実施期間等

(1) 実施期間

公 表 日：6月20日(木)

質 問 受 付：6月20日(木)～6月28日(金)

質 問 回 答：7月 5日(金)

調査票受付期間：6月20日(木)～7月12日(金)

(2) 回答者数 5事業者

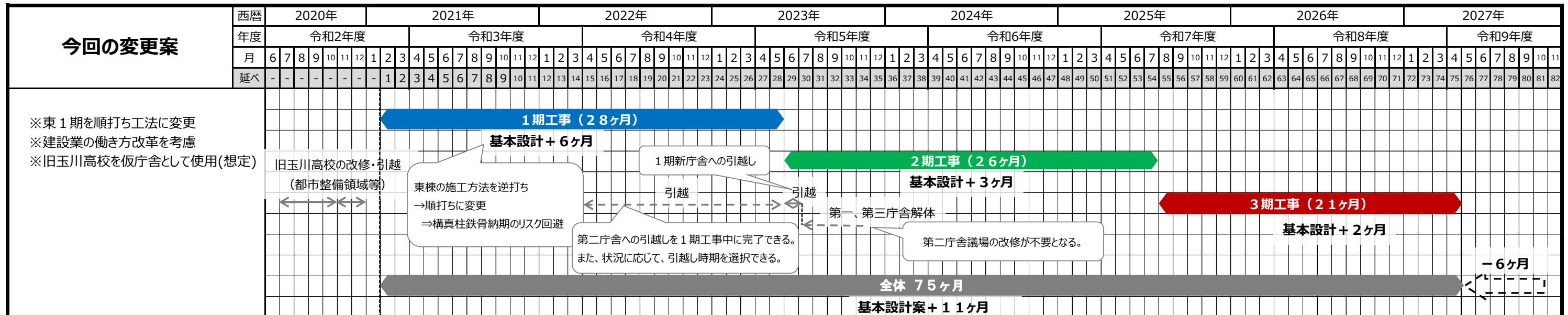
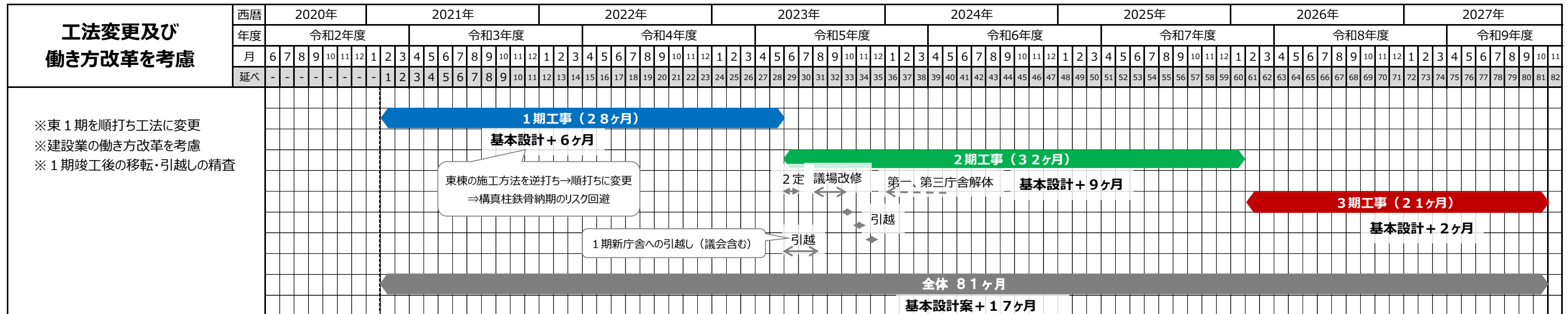
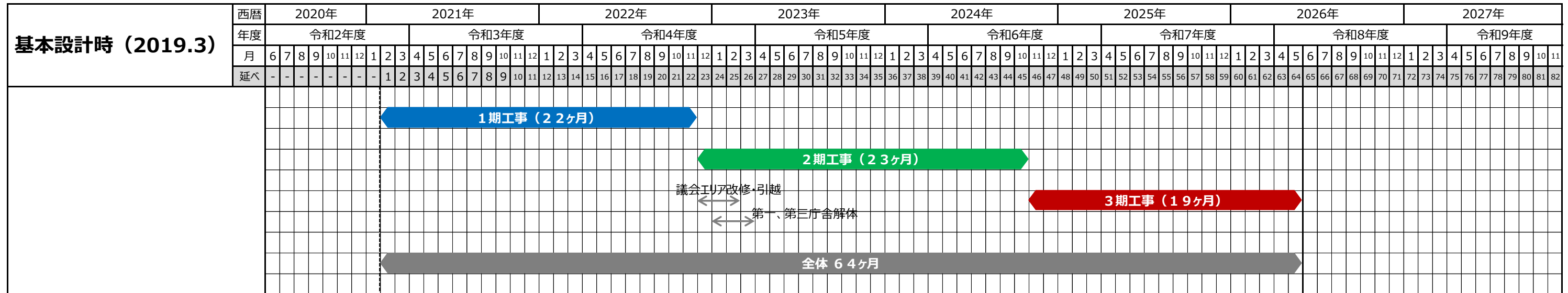
3 調査対象

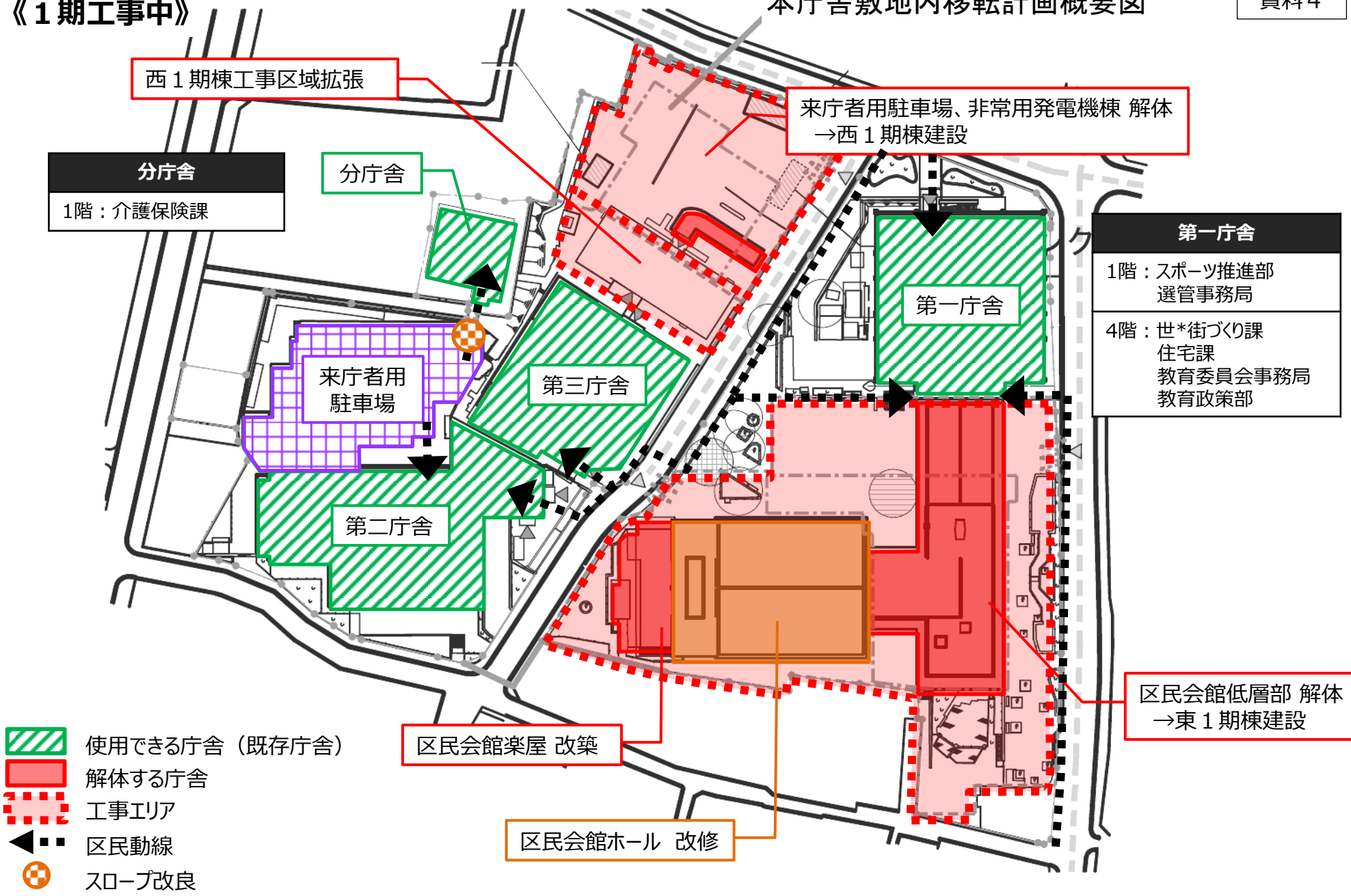
本庁舎等整備は、一つの免震建物を、工期を分けて分割施工し、かつ、ローリングしていく特殊な工事であり、安全管理及び施工管理の体制を含め、工事全体を取りまとめる上での施工上の課題等を聞くことを目的とするため、東京電子自治体共同運営電子調達サービスの共同運営格付における業種「建築工事」の格付が、令和元年6月20日(木)時点で、「A」である法人(約300社)を対象とした。

4 調査結果

1. 工事实績について		回答者数 (5者中)
1) 免震建物の竣工実績	多数経験あり(10件以上)	5者
	数件経験あり(10件未満)	0者
	経験なし	0者
2) 免震構造建物を、工期を分割して施工した実績	経験あり	5者
	経験なし	0者
2. 工事スケジュールについて		
1) 各工期の設定	工期は適正	0者
	工期は適正(条件による)	1者
	工期は不足	4者
3) 不足すると考えられる工期	東1期工事	4者
	東2期工事	4者
	西1期工事	1者
	西2期工事	3者
	西3期工事	3者
【工事スケジュールに関する主な意見】 ・東1期の逆打ち工事に使用する鋼材、ボルトの納期が問題になる可能性が高い(4者)。 ・既存建物の解体を含めた地下工事に不確定要素が多く、工期の不足が懸念される(4者)。 ・「働き方改革を推進するための関連法律の整備に関する法律」に伴い、4週8閉所とすることを目標としている(5者)。		
3. その他		
3) 敷地内への現場事務所の設置	設置可能	0者
	条件によっては設置可能	5者
	設置困難	0者
4. 参加意欲について		
1) 本工事への参加意欲	大いにある	3者
	社内で検討が必要	2者
	関心はない	0者
	その他	0者
2) 地域振興策(複数回答)	ア. 工事区分の分離(解体工事、外構工事等)	3者
	イ. 区内企業とのJV組成	3者
	ウ. 区内企業への労務等の発注	4者
	エ. 区内企業からの資材購入	5者
	オ. その他区内企業からの調達	5者
	カ. その他	1者
【参加意欲に関する主な意見】 ・工事区分を分離すると、工期短縮の機会を失うほか、工事間の調整が必要となるため、工期が伸びる可能性がある(3者)。 ・区内企業とのJV組成については、出資金や構成員を負担できるか否かによると考えられる(3者)。		

工期の変更について





分庁舎
1階：介護保険課

分庁舎






来庁者用駐車場、非常用発電機棟 解体
→西 1 期棟建設

第一庁舎
1階：スポーツ推進部
選管事務局
4階：世*街づくり課
住宅課
教育委員会事務局
教育政策部

区民会館楽屋 改築

区民会館ホール 改修






区民会館低層部 解体
→東 1 期棟建設

-  使用できる庁舎（既存庁舎）
-  解体する庁舎
-  工事エリア
-  区民動線
-  スロープ改良

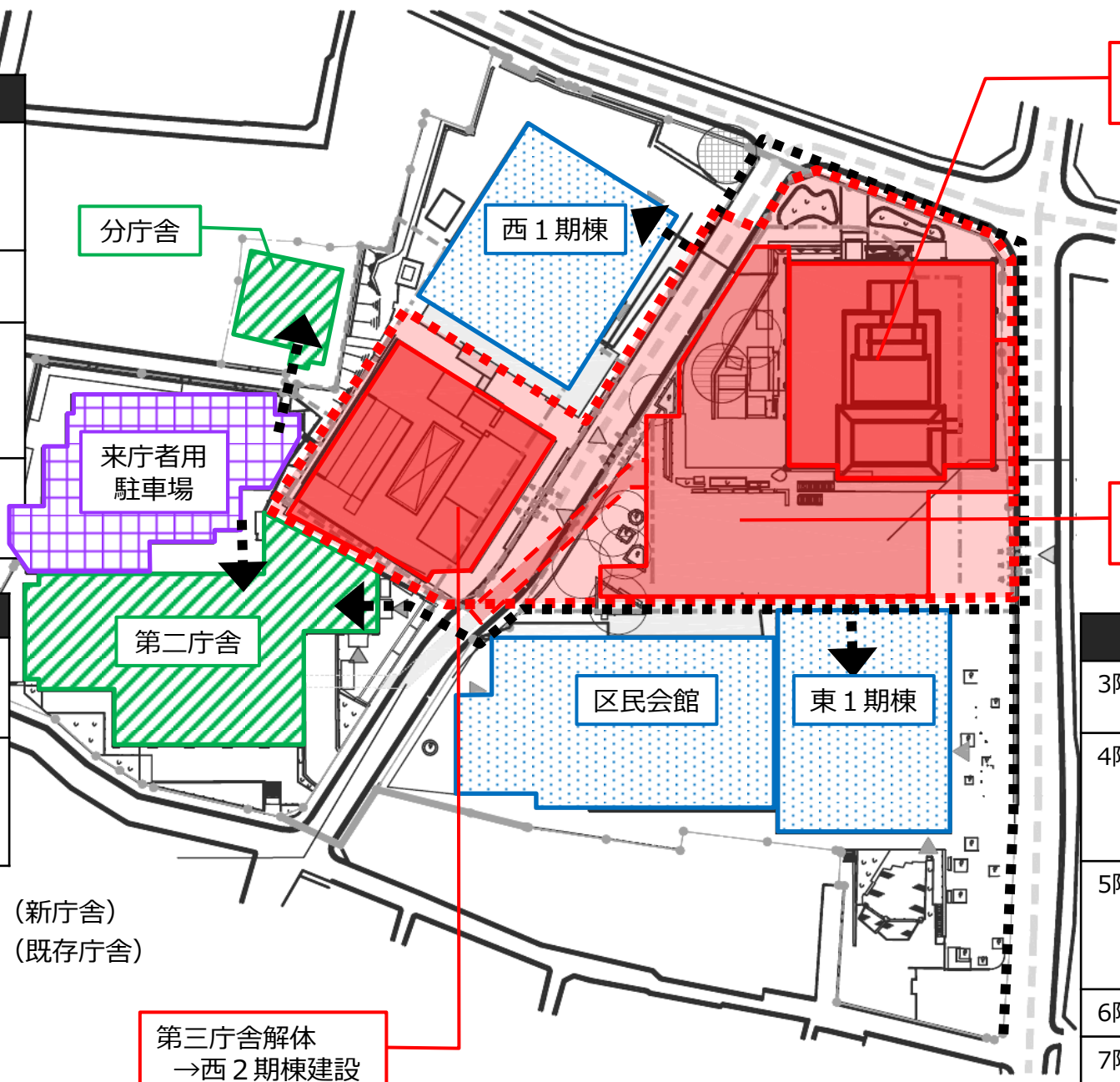
《2期工事中》

西1期棟	
1階	世*地域振興課 世*街づくり課 総務課(庁舎管理係) 会計課 等
2階	住宅課 教育委員会事務局 等
3階	子ども育成推進課 子ども家庭課 若者支援担当課 選管事務局 等
4階	地域行政課 窓調・番制担当課 スポーツ推進部 等

第二庁舎	
1階	区民課 課税課 納税課
3階	世*保健福祉センター 生活福祉担当課 国保年金課(後高/特健) 障害福祉部

-  使用できる庁舎 (新庁舎)
-  使用できる庁舎 (既存庁舎)
-  解体する庁舎
-  工事エリア
-  区民動線

第三庁舎解体
→西2期棟建設

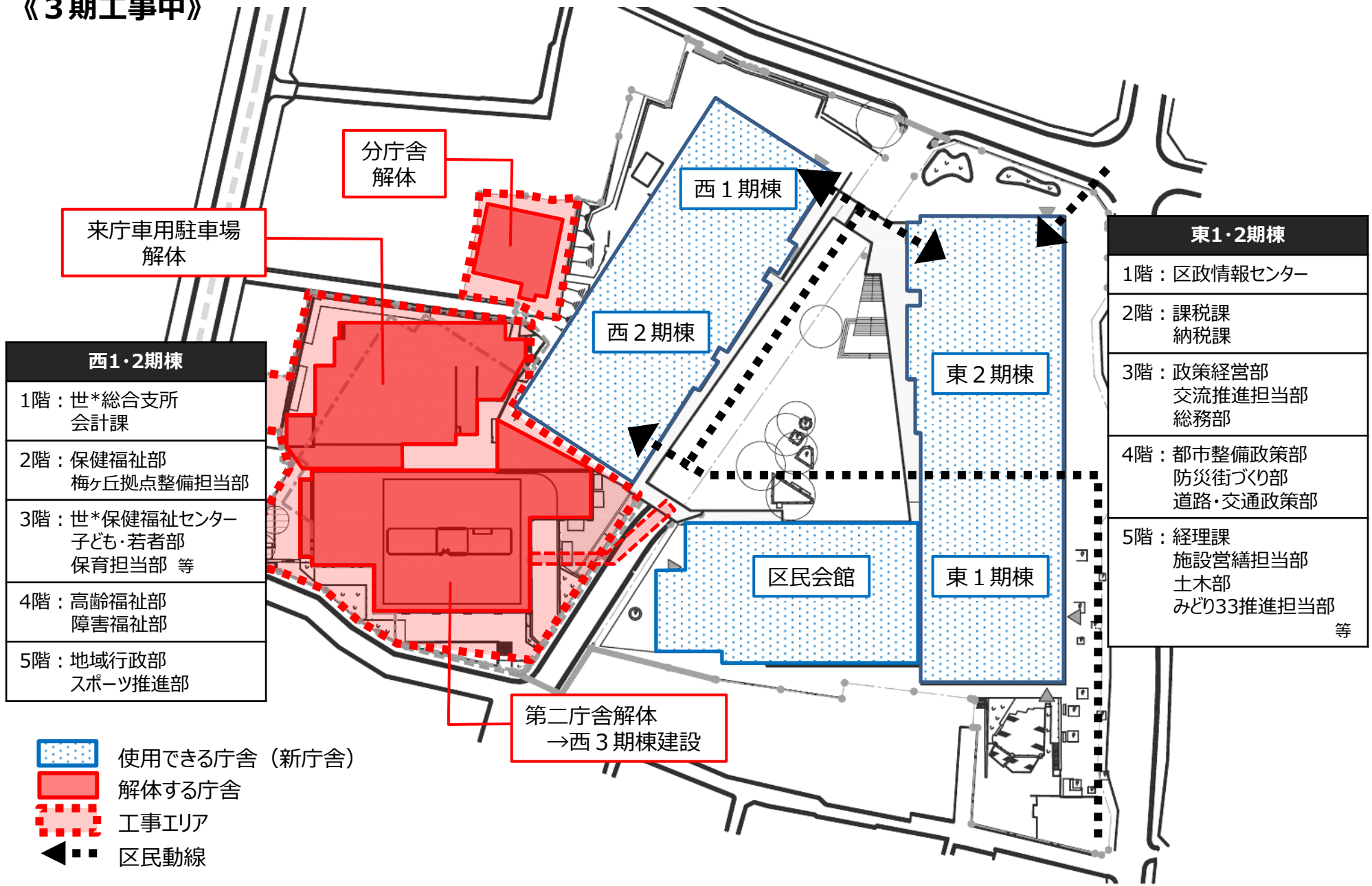


第一庁舎解体
→東2期棟建設

中庭地下解体
→東2期棟建設

東1期棟	
3階	区長室 危機管理室
4階	政策企画課 財政課 総務課 区政情報課 等
5階	人事課 職員厚生課 経理課 監査事務局
6階	教育委員会事務局 等
7階	区議会事務局

《3期工事中》



西1・2期棟	
1階	世*総合支所 会計課
2階	保健福祉部 梅ヶ丘拠点整備担当部
3階	世*保健福祉センター 子ども・若者部 保育担当部 等
4階	高齢福祉部 障害福祉部
5階	地域行政部 スポーツ推進部

東1・2期棟	
1階	区政情報センター
2階	課税課 納税課
3階	政策経営部 交流推進担当部 総務部
4階	都市整備政策部 防災街づくり部 道路・交通政策部
5階	経理課 施設営繕担当部 土木部 みどり33推進担当部 等

- 使用できる庁舎 (新庁舎)
- 解体する庁舎
- 工事エリア
- 区民動線