

## 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）

## (1) エレベーターの設置台数等の変更

- ①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
  - ②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5.3mから4.8m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) 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1-2）

## ①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。

## ②期間

令和元年6月20日（木）～7月12日（金）

## ③結果

資料1-2のとおり。

## (2) 工期の変更（資料1-3）

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。

## ①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。

## ②建設業における働き方改革

令和元年6月交付、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

#### ①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。

#### ②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1-4①～②）

(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1-4①、各部署の配置イメージは資料1-4②（抜粋）のとおり。

※資料1-4②については、本日の委員会終了後、各課あてに電子メールにて送信。

### (3) 本庁舎敷地外への移転について

#### ①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、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。

#### ②中央図書館機能拡充の延期について

教育センターを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事業は延期する。

#### ③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、事前相談を行っていく。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

〈増要素〉約6億2千万円＋建物賃借料

①改修費 約1億7千万円

②土地賃借料 約2億8千万円（5年間）（想定） ※約5600万円／年

③建物賃借料 （評価額概算を算出中）

④維持管理費 約1億7千万円（5年間） ※約3500万円／年

※②～④については今後の東京都との協議により変動する。

〈減要素〉約3億9千500万円

- ①1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
- ②庁有車37台分の駐車場賃貸借経費 約1700万円
- ③2期工事中の会議室賃借料（2年間） 約9600万円
- ④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】

- ①什器・備品費
- ②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）
- ③AV設備
- ④区民会館備品
- ⑤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
- ⑥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2年2月上旬 本庁舎等整備実施設計（案）報告