

資料編

【資料1】	
本庁舎等建築年数等一覧	19
【資料2】	
本庁舎等配置図	20
【資料3】	
本庁舎等規模試算	21
【資料4】	
本庁舎等配置シミュレーション（解体建設手順）	23
【資料5】	
事業手法等	44
【資料6】	
庁舎計画推進委員会及び同検討部会、同作業部会開催経過	45
【資料7】	
本庁舎等整備シンポジウム結果概要	47

資料1 本庁舎等建築年数等一覧

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	54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	45年	8,914㎡	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	22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	17年	906㎡	551㎡	1,076㎡	鉄骨造	地上2階	
分庁舎 (ノパビル)	世田谷 4-22-11	昭和63年	26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	8年	693㎡	458㎡	1,248㎡	鉄骨造	地上3階	
三軒茶屋 分庁舎 (御幸ビル)	太子堂 2-16-7	昭和46年	43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	55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	

(築年数は平成27年1月現在の経過年数)

*平成26年度現在では、上記施設のほかに「美松堂ビル」「MKアースビル」を借り上げている。

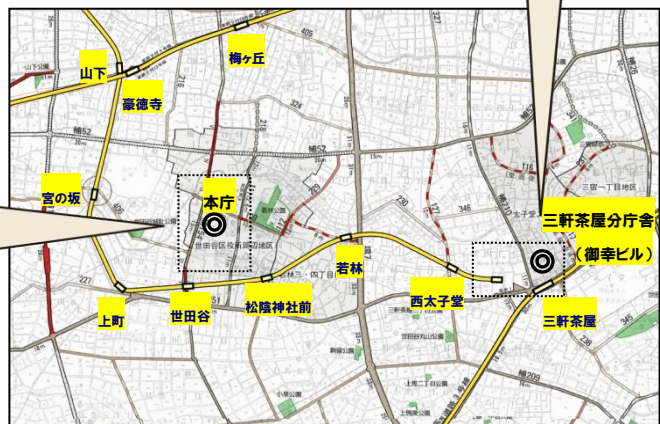
資料2 本庁舎等配置図



■本庁舎周辺図



■三軒茶屋分庁舎周辺図



■広域図

資料3 本庁舎等規模試算

●平成26年4月1日現在 本庁舎等職員数（本編再掲）

庁舎	正規	再任用	非常勤	職員数
第1庁舎	682	38	97	817
第2庁舎	645	54	196	895
第3庁舎	327	22	103	452
ノビル	74	3	26	103
城山分庁舎	166	12	9	187
区民会館	27	0	1	28
三軒茶屋分庁舎	54	1	16	71
総計	1,975	130	448	2,553

●旧地方債事業費算定基準による試算【正規職員のみ（フルタイム再任用含む）】

全職員数等	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	職員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(mf)	倉庫面積(mf)	会議室等面積(mf)	玄関等面積(mf)	議会(mf)	庁舎面積(mf)
1,975	5	34	103	554	1,279	50	3,435	15,458	2,009	13,825	12,517	1,750	45,559

●旧地方債事業費算定基準による試算【非常勤職員含む】

全職員数等	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	職員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(mf)	倉庫面積(mf)	会議室等面積(mf)	玄関等面積(mf)	議会(mf)	庁舎面積(mf)
2,553	5	34	103	554	1,857	50	4,013	18,059	2,348	17,871	15,311	1,750	55,338

【参考】

平成19年度調査研究時の試算（平成19年7月現在）

全職員数等	特別職	部長級	課長級	係長級	一般再任用	職員数	地方債換算						
							換算職員数	事務室面積(mf)	倉庫面積(mf)	会議室等面積(mf)	玄関等面積(mf)	議会(mf)	庁舎面積(mf)
1,933	5	34	93	528	1,273	56	3,327	14,972	1,946	13,531	12,180	1,960	44,588

● 23区本庁舎延床面積及び職員数調査結果（平成26年4月1日現在）

自治体	本庁舎延床面積(m ²)	正規職員数(人)	職員一人あたり延床面積(m ²)
A区	24,502	576	42.5
B区	21,871	624	35.0
C区	24,548	799	30.7
D区	22,389	1,000	22.4
E区	28,952	944	30.7
F区	22,073	989	22.3
G区	36,582	1,063	34.4
H区	29,598	1,069	27.7
I区	43,100	1,025	42.0
J区	48,075	1,029	46.7
K区	41,451	1,415	29.3
L区	25,957	899	28.9
M区	22,087	1,039	21.3
N区	32,168	1,219	26.4
O区	16,305	1,123	14.5
P区	23,098	1,149	20.1
Q区	16,770	667	25.1
R区	35,518	889	40.0
S区	54,950	1,686	32.6
T区	58,585	1,818	32.2
U区	20,003	1,088	18.4
V区	20,441	1,524	13.4
世田谷区	約 28,000	1,975	14.2
平均	30,305	1,113	28.3

資料4 本庁舎等配置シミュレーション（解体建設手順）

【検討パターン】

- （1）－ a : 全面的に建替える場合
- （1）－ b : 全面的に建替え、東西庁舎を渡り廊下で接続した場合
- （1）－ c : 全面的に建替える場合（東敷地に庁舎機能を集約する場合）
- （2） : 第1庁舎のみ保存改修する場合
- （3）－ a : 区民会館（ホール部分）のみ保存改修する場合
- （3）－ b : 区民会館（ホール部分及び低層棟南側）のみ保存改修する場合
- （3）－ c : 区民会館（ホール部分及び低層棟）のみ保存改修し、東西庁舎を一体的に接続した場合
- （4）－ a : 第1庁舎及び区民会館（ホール部分）を保存改修する場合
- （4）－ b : 第1庁舎及び区民会館（ホール部分及び低層棟）を保存改修する場合
- （5） : 第1庁舎及び第2庁舎及び区民会館（ホール部分及び低層棟）を保存改修する場合

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(1)-a]

■基本的条件

- ①全部改築
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

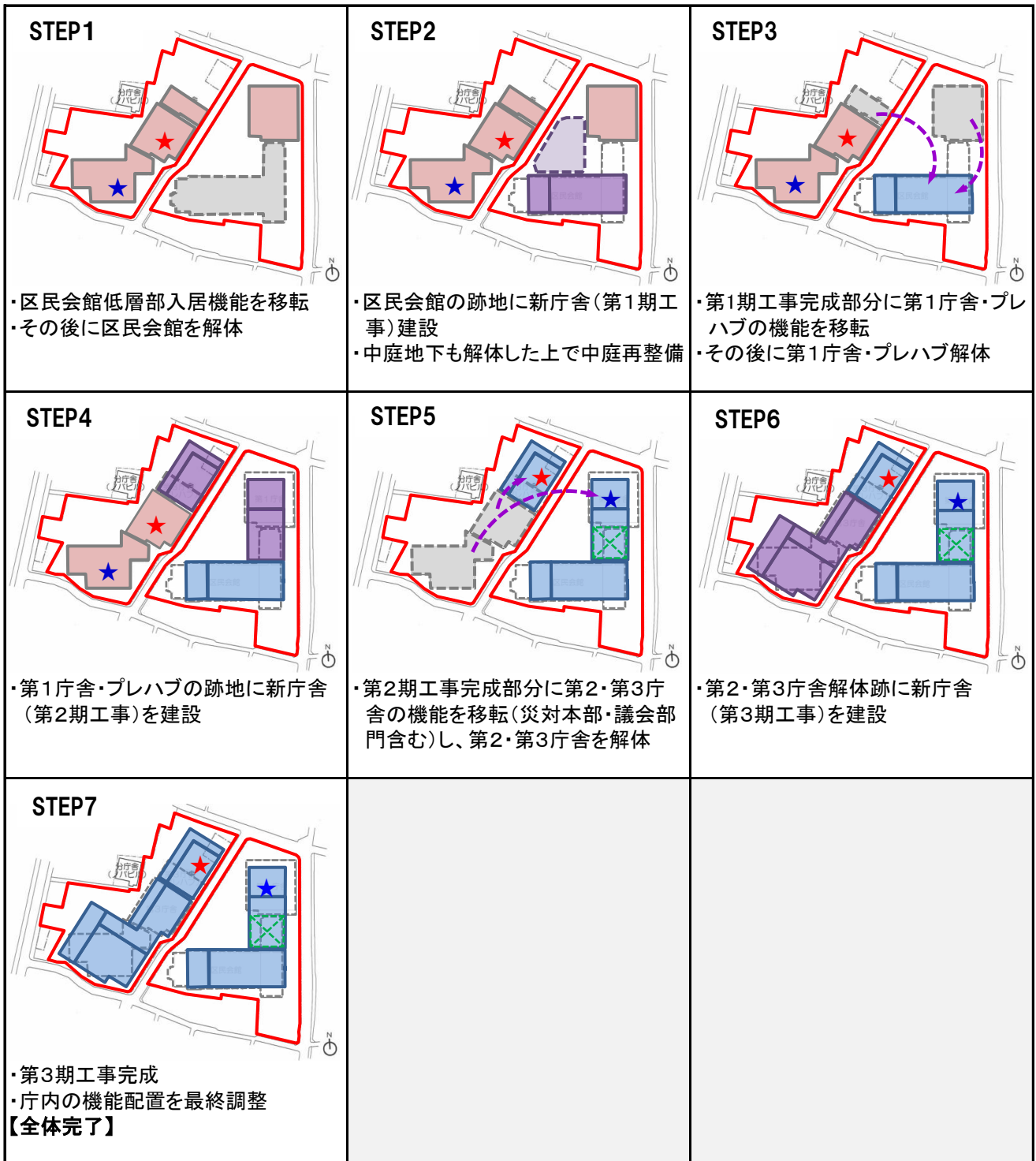
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	41,196㎡
②庁舎地下部分	3,804㎡
③地下駐車場	15,000㎡

地上階	B1F																		
<table border="1"> <tr> <td>・庁舎部分(全新築)</td> <td>合計</td> <td>41,196㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>25,996㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>15,200㎡</td> </tr> </table>	・庁舎部分(全新築)	合計	41,196㎡	(内訳)	(東敷地)	25,996㎡		(西敷地)	15,200㎡	<table border="1"> <tr> <td>・新築庁舎部分</td> <td>合計</td> <td>3,804㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>3,804㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> </table>	・新築庁舎部分	合計	3,804㎡	(内訳)	(東敷地)	3,804㎡		(西敷地)	0㎡
・庁舎部分(全新築)	合計	41,196㎡																	
(内訳)	(東敷地)	25,996㎡																	
	(西敷地)	15,200㎡																	
・新築庁舎部分	合計	3,804㎡																	
(内訳)	(東敷地)	3,804㎡																	
	(西敷地)	0㎡																	
<p>※区民会館ホール部分(新築):3,100㎡を除く</p>	<table border="1"> <tr> <td>・新築駐車場部分</td> <td>合計</td> <td>9,701㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>2,951㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>6,750㎡</td> </tr> </table>	・新築駐車場部分	合計	9,701㎡	(内訳)	(東敷地)	2,951㎡		(西敷地)	6,750㎡									
・新築駐車場部分	合計	9,701㎡																	
(内訳)	(東敷地)	2,951㎡																	
	(西敷地)	6,750㎡																	
	<table border="1"> <tr> <td>・新築部分計</td> <td>合計</td> <td>13,505㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>6,755㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>6,750㎡</td> </tr> </table>	・新築部分計	合計	13,505㎡	(内訳)	(東敷地)	6,755㎡		(西敷地)	6,750㎡									
・新築部分計	合計	13,505㎡																	
(内訳)	(東敷地)	6,755㎡																	
	(西敷地)	6,750㎡																	
B2F																			
<table border="1"> <tr> <td>・新築庁舎部分</td> <td>合計</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> </table>	・新築庁舎部分	合計	0㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡		(西敷地)	0㎡										
・新築庁舎部分	合計	0㎡																	
(内訳)	(東敷地)	0㎡																	
	(西敷地)	0㎡																	
<table border="1"> <tr> <td>・新築駐車場部分</td> <td>合計</td> <td>5,299㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,299㎡</td> </tr> </table>	・新築駐車場部分	合計	5,299㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡		(西敷地)	5,299㎡										
・新築駐車場部分	合計	5,299㎡																	
(内訳)	(東敷地)	0㎡																	
	(西敷地)	5,299㎡																	
<table border="1"> <tr> <td>・新築部分計</td> <td>合計</td> <td>5,299㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,299㎡</td> </tr> </table>	・新築部分計	合計	5,299㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡		(西敷地)	5,299㎡										
・新築部分計	合計	5,299㎡																	
(内訳)	(東敷地)	0㎡																	
	(西敷地)	5,299㎡																	

■解体・建設手順の検討: 配置パターン[(1)-a]: 改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
 : 災害対策本部
 : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(1)-b]

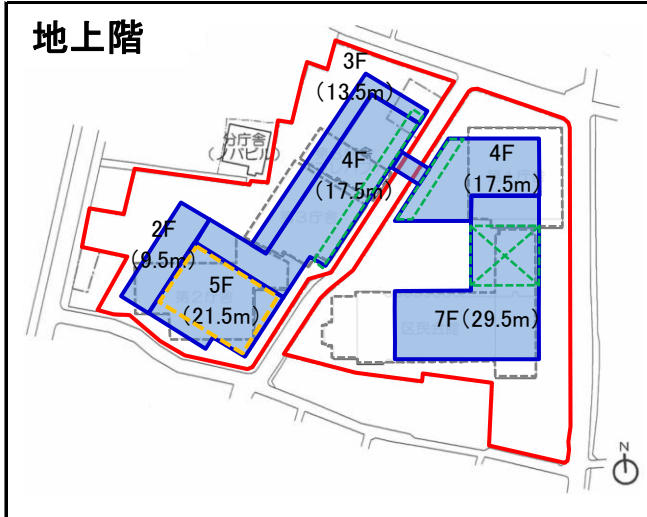
■基本的条件

- ①全部改築
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

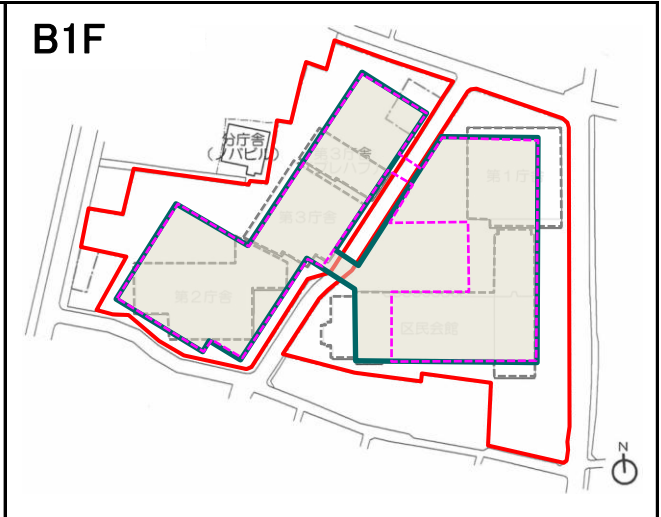
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	41,196㎡
②庁舎地下部分	3,804㎡
③地下駐車場	15,000㎡



・庁舎部分(全新築)	合計	41,196㎡
(内訳)	(東敷地)	25,996㎡
	(西敷地)	15,200㎡

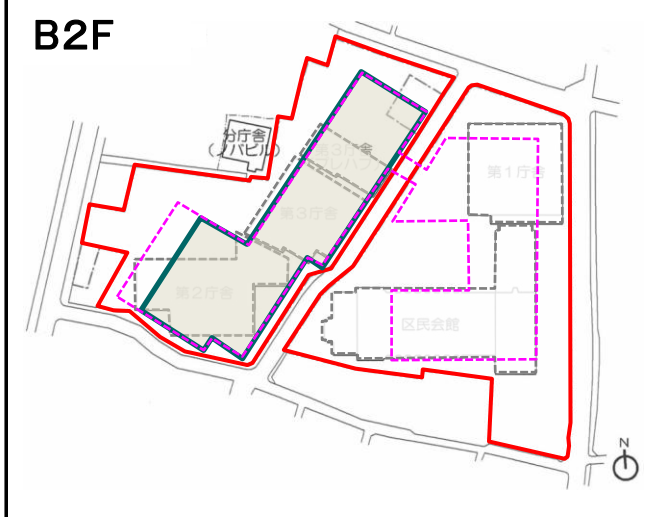
※区民会館ホール部分(新築):3,100㎡を除く



・新築庁舎部分	合計	3,804㎡
(内訳)	(東敷地)	3,804㎡
	(西敷地)	0㎡

・新築駐車場部分	合計	9,701㎡
(内訳)	(東敷地)	2,951㎡
	(西敷地)	6,750㎡

・新築部分計	合計	13,505㎡
(内訳)	(東敷地)	6,755㎡
	(西敷地)	6,750㎡



・新築庁舎部分	合計	0㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	0㎡

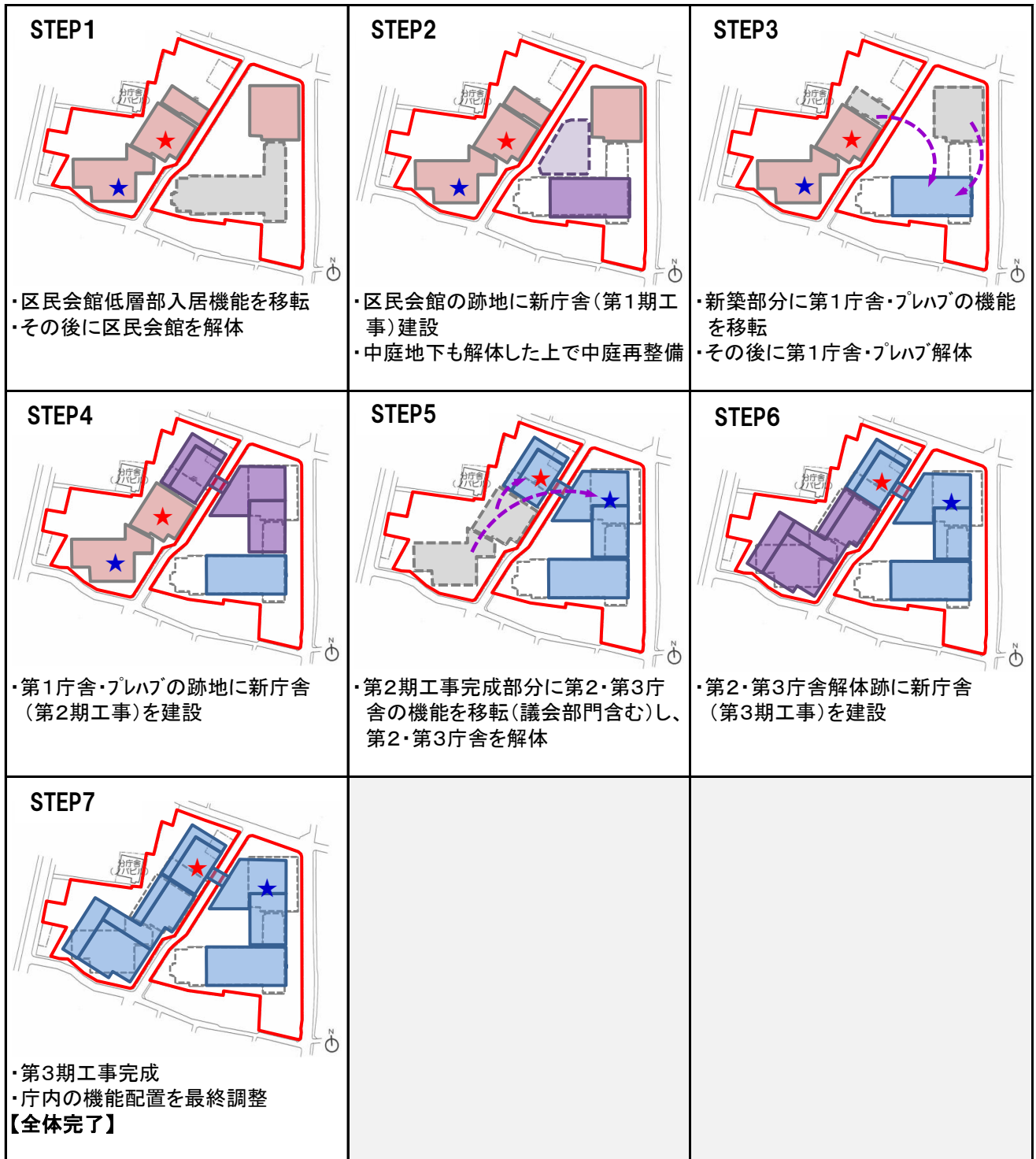
・新築駐車場部分	合計	5,299㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	5,299㎡

・新築部分計	合計	5,299㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	5,299㎡

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(1)-b]:改築手順イメージ図

凡例

 ・既存建物(稼働中) ・既存建物(解体中) ・新築建物(建設中) ・新築建物(稼働中)
 ・仮設庁舎 ・機能移転 ・災害対策本部 ・議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(1)-c]

■基本的条件

- ①全部改築
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③2段階(第1期・第2期)工事による整備を想定:ただし最後に第3庁舎解体～外構整備を行う
- ④一団地認定により東西敷地を一体的に計画

■整備規模

庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	38,664㎡
②庁舎地下部分	6,336㎡
③地下駐車場	15,000㎡

地上階	B1F																																				
<table border="1"> <tr> <td>・庁舎部分(全新築)</td> <td>合計</td> <td>38,664㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>33,384㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,280㎡</td> </tr> </table> <p>※区民会館ホール部分(新築):3,100㎡を除く</p>	・庁舎部分(全新築)	合計	38,664㎡	(内訳)	(東敷地)	33,384㎡		(西敷地)	5,280㎡	<table border="1"> <tr> <td>・新築庁舎部分</td> <td>合計</td> <td>4,656㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>3,656㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>1,000㎡</td> </tr> <tr> <td>・新築駐車場部分</td> <td>合計</td> <td>8,544㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>3,294㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,250㎡</td> </tr> <tr> <td>・新築部分計</td> <td>合計</td> <td>13,200㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>6,950㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>6,250㎡</td> </tr> </table>	・新築庁舎部分	合計	4,656㎡	(内訳)	(東敷地)	3,656㎡		(西敷地)	1,000㎡	・新築駐車場部分	合計	8,544㎡	(内訳)	(東敷地)	3,294㎡		(西敷地)	5,250㎡	・新築部分計	合計	13,200㎡	(内訳)	(東敷地)	6,950㎡		(西敷地)	6,250㎡
・庁舎部分(全新築)	合計	38,664㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	33,384㎡																																			
	(西敷地)	5,280㎡																																			
・新築庁舎部分	合計	4,656㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	3,656㎡																																			
	(西敷地)	1,000㎡																																			
・新築駐車場部分	合計	8,544㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	3,294㎡																																			
	(西敷地)	5,250㎡																																			
・新築部分計	合計	13,200㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	6,950㎡																																			
	(西敷地)	6,250㎡																																			
B2F																																					
<table border="1"> <tr> <td>・新築庁舎部分</td> <td>合計</td> <td>1,680㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>1,680㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>0㎡</td> </tr> <tr> <td>・新築駐車場部分</td> <td>合計</td> <td>6,456㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>870㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,586㎡</td> </tr> <tr> <td>・新築部分計</td> <td>合計</td> <td>8,136㎡</td> </tr> <tr> <td>(内訳)</td> <td>(東敷地)</td> <td>2,550㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(西敷地)</td> <td>5,586㎡</td> </tr> </table>	・新築庁舎部分	合計	1,680㎡	(内訳)	(東敷地)	1,680㎡		(西敷地)	0㎡	・新築駐車場部分	合計	6,456㎡	(内訳)	(東敷地)	870㎡		(西敷地)	5,586㎡	・新築部分計	合計	8,136㎡	(内訳)	(東敷地)	2,550㎡		(西敷地)	5,586㎡										
・新築庁舎部分	合計	1,680㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	1,680㎡																																			
	(西敷地)	0㎡																																			
・新築駐車場部分	合計	6,456㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	870㎡																																			
	(西敷地)	5,586㎡																																			
・新築部分計	合計	8,136㎡																																			
(内訳)	(東敷地)	2,550㎡																																			
	(西敷地)	5,586㎡																																			

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(1)-c]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
 : 災害対策本部
 : 議会部門

<p>STEP1</p> <p>・区民会館低層部入居機能を移転 ・その後に区民会館を解体</p>	<p>STEP2</p> <p>・区民会館の跡地に新庁舎(第1期工事)建設</p>	<p>STEP3</p> <p>・第1期工事完成部分に第1・第2庁舎及びプレハブの機能を移転し、第1・第2庁舎、プレハブを解体</p>
<p>STEP4</p> <p>・第1庁舎、第2庁舎解体跡地に新庁舎及び区民会館を建設(第2期工事)</p>	<p>STEP5</p> <p>・第2期工事完成後、庁内機能配置を最終調整 ・第3庁舎を解体し、地下駐車場・外構整備【全体完了】</p>	

■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (18ヶ月)	解体～ 広場地下駐車場及び 外構整備～最終調整 (14ヶ月)	

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(2)]

■基本的条件

- ①第1庁舎(曳家・免震)を保存改修
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

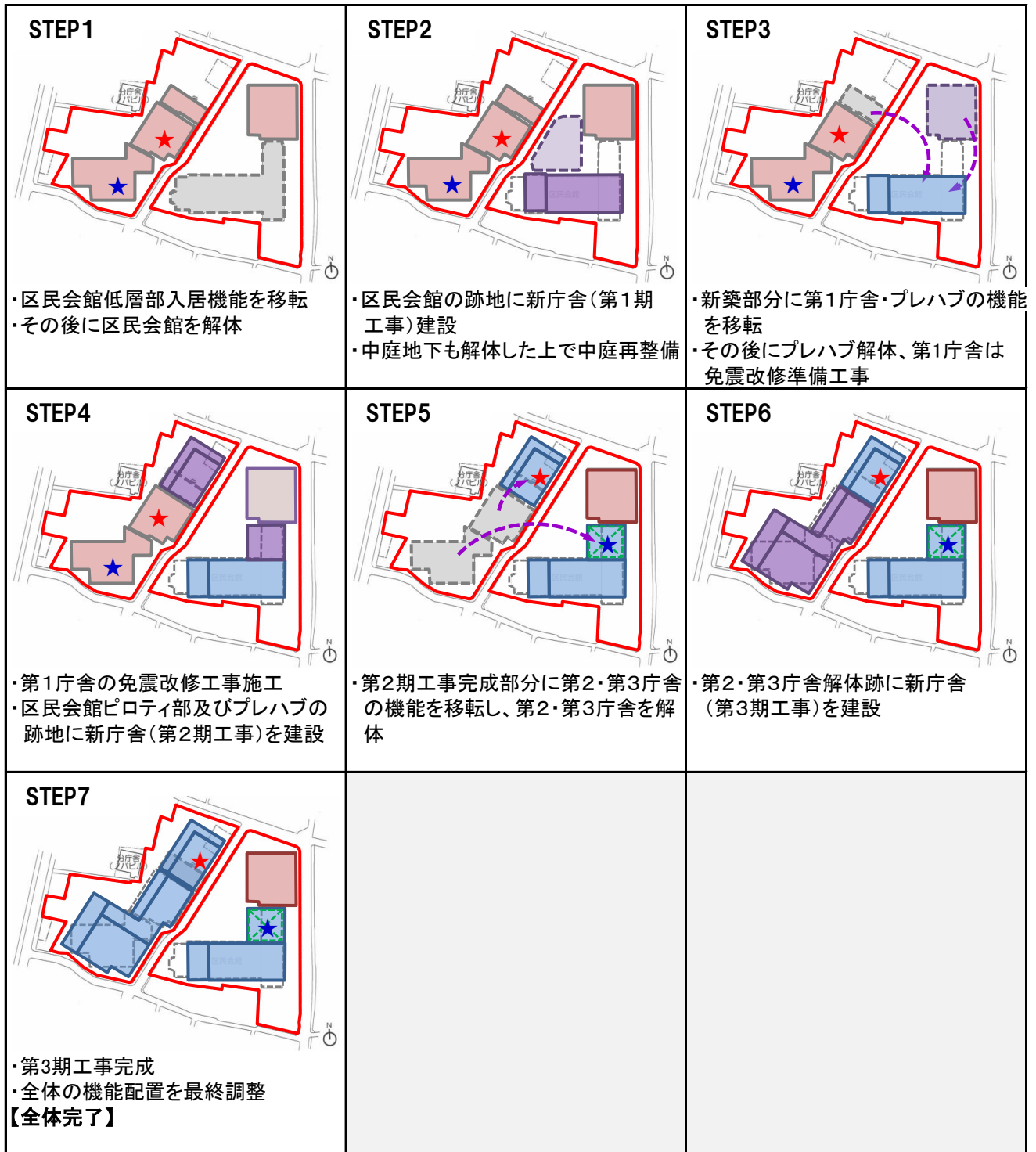
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	41,472㎡(既存改修6,242㎡含む)
②庁舎地下部分	3,528㎡(既存改修1,663㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・新築庁舎部分	合計	35,230㎡	・新築庁舎部分	合計	1,865㎡
(内訳)	(東敷地)	20,030㎡	(内訳)	(東敷地)	1,865㎡
	(西敷地)	15,200㎡		(西敷地)	0㎡
・保存改修庁舎部分	合計	6,242㎡	・新築駐車場部分	合計	9,701㎡
(内訳)	(東敷地)	6,242㎡	(内訳)	(東敷地)	3,711㎡
	(西敷地)	0㎡		(西敷地)	5,990㎡
・庁舎部分計	合計	41,472㎡	・新築部分計	合計	11,566㎡
(内訳)	(東敷地)	26,272㎡	(内訳)	(東敷地)	5,576㎡
	(西敷地)	15,200㎡		(西敷地)	5,990㎡
※区民会館ホール部分(新築):3,100㎡を除く			・保存改修部分	合計	1,663㎡
			(内訳)	(東敷地)	1,663㎡
				(西敷地)	0㎡
B2F					
・新築庁舎部分	合計	0㎡			
(内訳)	(東敷地)	0㎡			
	(西敷地)	0㎡			
・新築駐車場部分	合計	5,299㎡			
(内訳)	(東敷地)	0㎡			
	(西敷地)	5,299㎡			
・新築部分計	合計	5,299㎡			
(内訳)	(東敷地)	0㎡			
	(西敷地)	5,299㎡			

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(2)]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
★ : 災害対策本部
★ : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-a]

■基本的条件

- ①区民会館のホール部分のみを保存改修
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

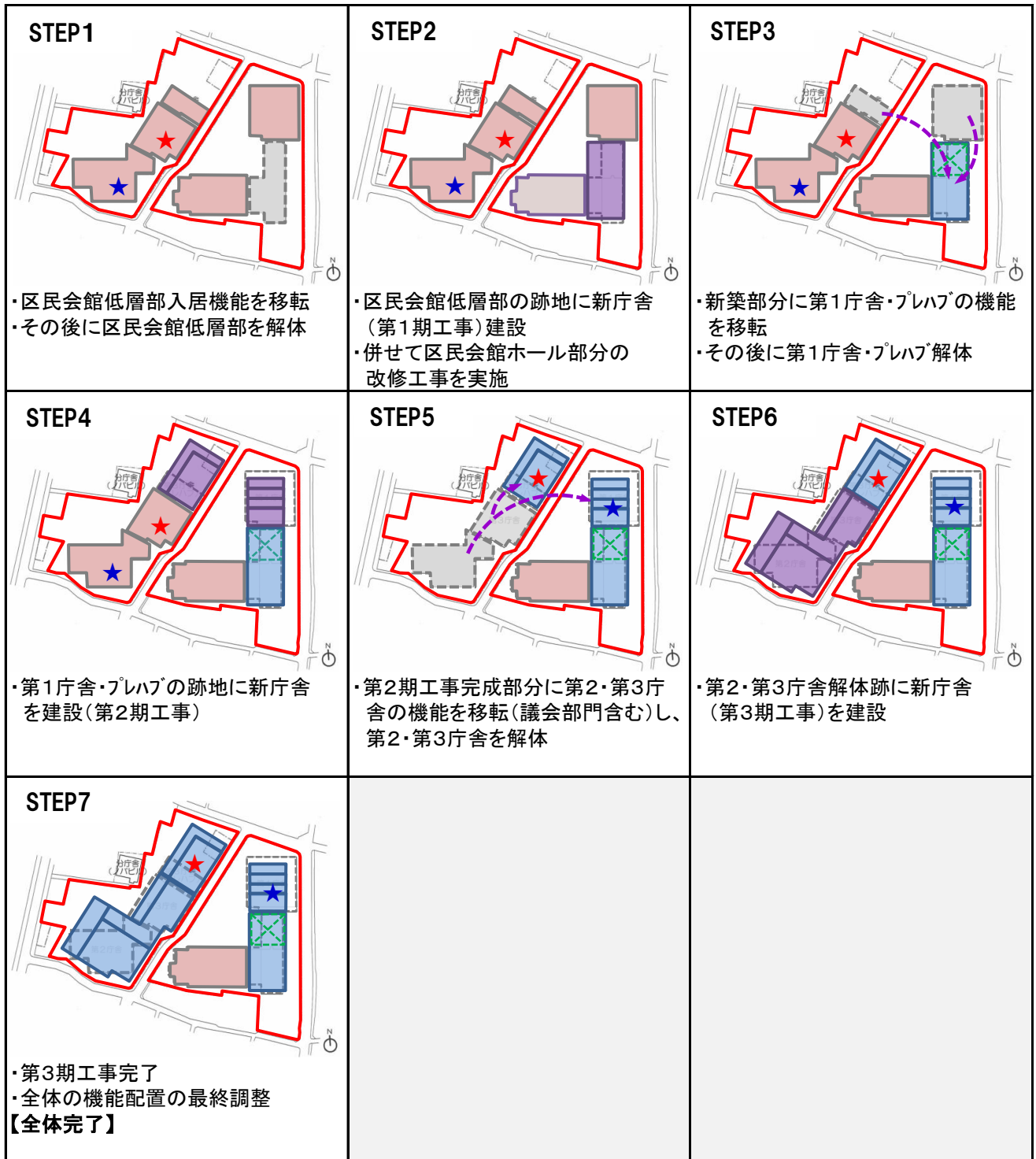
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	41,200㎡
②庁舎地下部分	3,800㎡
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・庁舎部分(全新築)	合計	41,200㎡	・新築庁舎部分	合計	3,800㎡
(内訳)	(東敷地)	19,000㎡	(内訳)	(東敷地)	1,050㎡
	(西敷地)	22,200㎡		(西敷地)	2,750㎡
※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く			・新築駐車場部分	合計	8,200㎡
			(内訳)	(東敷地)	4,200㎡
				(西敷地)	4,000㎡
			・新築部分計	合計	12,000㎡
			(内訳)	(東敷地)	5,250㎡
				(西敷地)	6,750㎡
B2F					
・新築庁舎部分	合計	0㎡			
(内訳)	(東敷地)	0㎡			
	(西敷地)	0㎡			
・新築駐車場部分	合計	6,800㎡			
(内訳)	(東敷地)	5,250㎡			
	(西敷地)	1,550㎡			
・新築部分計	合計	6,800㎡			
(内訳)	(東敷地)	5,250㎡			
	(西敷地)	1,550㎡			

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-a]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 既存建物(改修中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
★ : 災害対策本部
★ : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-b]

■基本的条件

- ①区民会館ホール及び低層棟南側を保存改修
- ②プレハブ相当分の仮設庁舎を想定、来庁者駐車場は長期間にわたる外部確保が必要
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

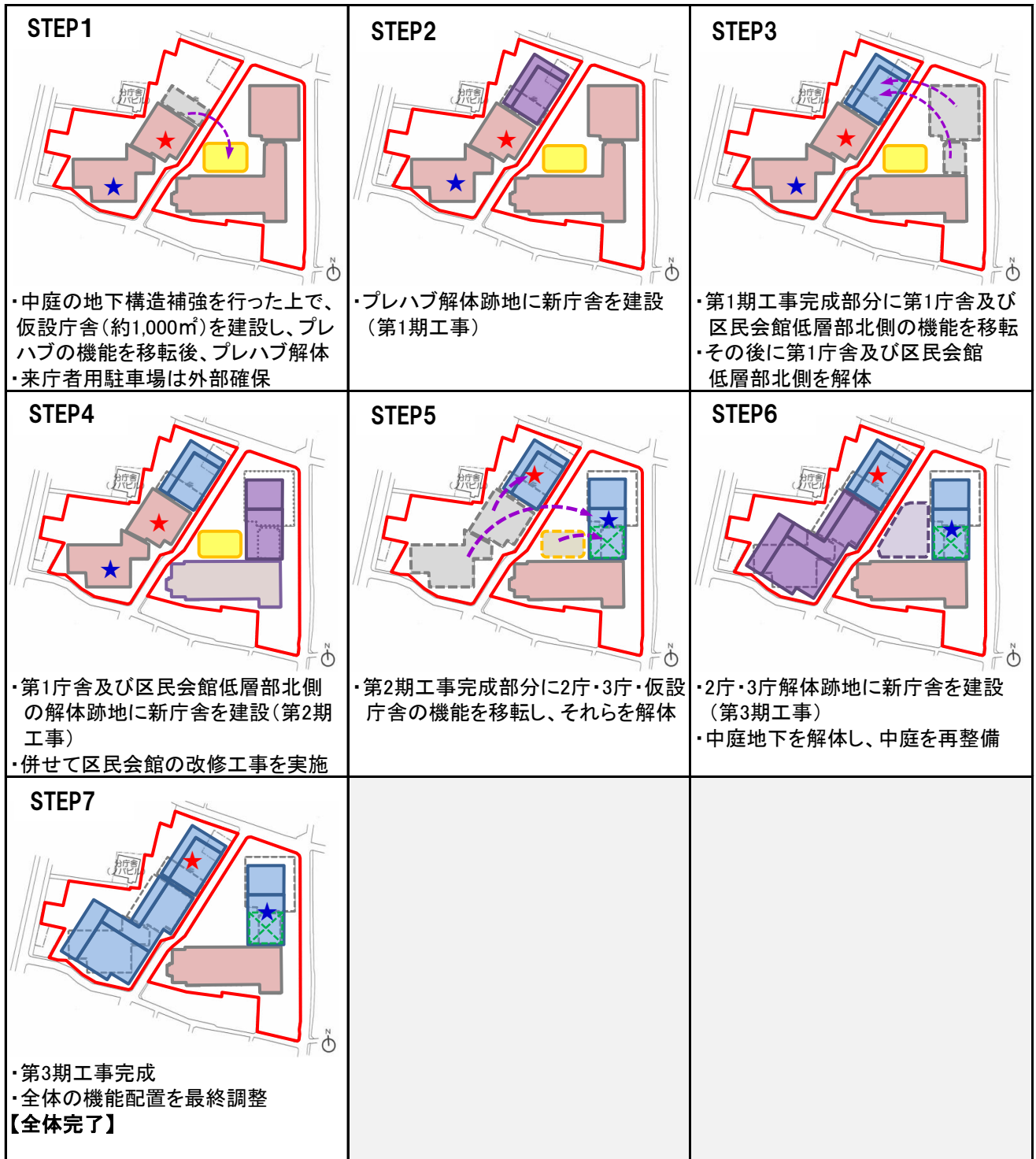
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	35,219㎡(既存改修953㎡含む)
②庁舎地下部分	9,781㎡(既存改修480㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・新築庁舎部分	合計	34,266㎡	・新築庁舎部分	合計	5,521㎡
(内訳)	(東敷地)	12,066㎡	(内訳)	(東敷地)	2,628㎡
	(西敷地)	22,200㎡		(西敷地)	2,893㎡
・保存改修庁舎部分	合計	953㎡	・新築駐車場部分	合計	5,809㎡
(内訳)	(東敷地)	953㎡	(内訳)	(東敷地)	1,952㎡
	(西敷地)	0㎡		(西敷地)	3,857㎡
・庁舎部分計	合計	35,219㎡	・新築部分計	合計	11,330㎡
(内訳)	(東敷地)	13,019㎡	(内訳)	(東敷地)	4,580㎡
	(西敷地)	22,200㎡		(西敷地)	6,750㎡
※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く			・保存改修部分	合計	480㎡
			(内訳)	(東敷地)	480㎡
				(西敷地)	0㎡
B2F			B3F		
・新築庁舎部分	合計	0㎡	・新築庁舎部分	合計	3,780㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	0㎡		(西敷地)	3,780㎡
・新築駐車場部分	合計	9,191㎡	・新築駐車場部分	合計	0㎡
(内訳)	(東敷地)	4,580㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	4,611㎡		(西敷地)	0㎡
・新築部分計	合計	9,191㎡	・新築部分計	合計	3,780㎡
(内訳)	(東敷地)	4,580㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	4,611㎡		(西敷地)	3,780㎡

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-b]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 既存建物(改修中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
★ : 災害対策本部
★ : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-c]

■基本的条件

- ①区民会館全体を保存改修
- ②第1庁舎改築部分から現区道西側にかけて一体的に庁舎を整備
- ③4段階(第1期・第2期・第3期・第4期)工事による整備を想定
- ④プレハブ相当分の仮設庁舎を想定、来庁者駐車場は長期間にわたる外部確保が必要
- ⑤区道廃止が前提(東西の庁舎の一体的接続のため)

■整備規模

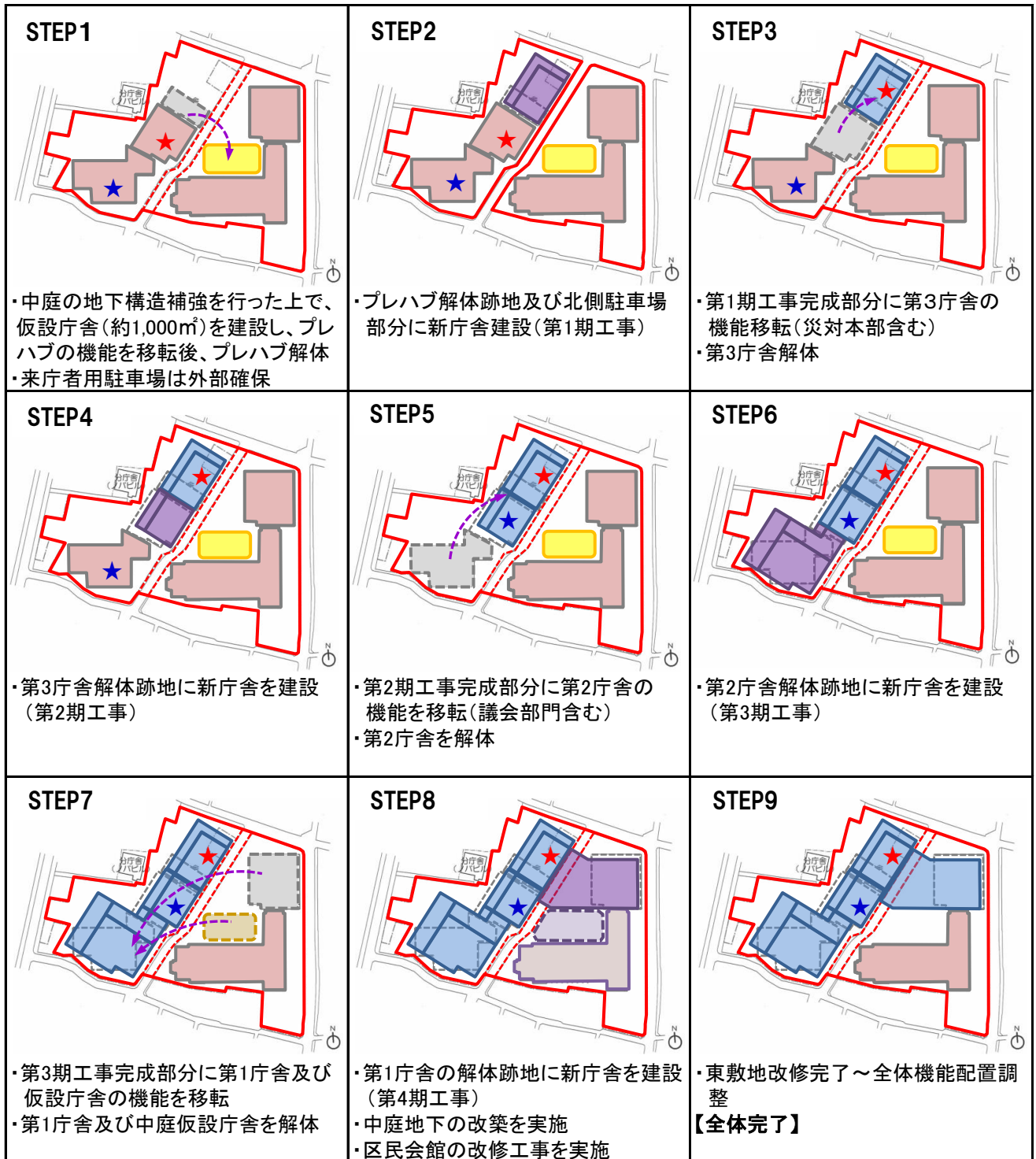
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	32,040㎡(既存改修1,576㎡含む)
②庁舎地下部分	12,960㎡(既存改修910㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・新築庁舎部分	合計	30,464㎡	・新築庁舎部分	合計	8,270㎡
(内訳)	(東敷地)	8,264㎡	(内訳)	(東敷地)	3,270㎡
	(西敷地)	22,200㎡	(内訳)	(西敷地)	5,000㎡
・保存改修庁舎部分	合計	1,576㎡	・新築駐車場部分	合計	3,249㎡
(内訳)	(東敷地)	1,576㎡	(内訳)	(東敷地)	976㎡
	(西敷地)	0㎡	(内訳)	(西敷地)	2,273㎡
・庁舎部分計	合計	32,040㎡	・新築部分計	合計	11,519㎡
(内訳)	(東敷地)	9,840㎡	(内訳)	(東敷地)	4,246㎡
	(西敷地)	22,200㎡	(内訳)	(西敷地)	7,273㎡
※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く			・保存改修部分	合計	910㎡
			(内訳)	(東敷地)	910㎡
				(西敷地)	0㎡
B2F			B3F		
・新築庁舎部分	合計	0㎡	・新築庁舎部分	合計	3,780㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	0㎡	(内訳)	(西敷地)	3,780㎡
・新築駐車場部分	合計	11,751㎡	・新築駐車場部分	合計	0㎡
(内訳)	(東敷地)	4,187㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	7,564㎡	(内訳)	(西敷地)	0㎡
・新築部分計	合計	11,751㎡	・新築部分計	合計	3,780㎡
(内訳)	(東敷地)	4,187㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	7,564㎡	(内訳)	(西敷地)	3,780㎡

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(3)-c]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 既存建物(改修中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
★ : 災害対策本部
★ : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
機能移転～解体(6ヶ月)							
新庁舎建設(第1期)		機能移転～解体		機能移転～解体		機能移転	
(16ヶ月)		(6ヶ月)		(6ヶ月)		(6ヶ月)	
新庁舎建設(第2期)			新庁舎建設(第3期)			新庁舎建設(第4期)	
(16ヶ月)			(6ヶ月)			(16ヶ月)	
最終調整						最終調整	
						(4ヶ月)	

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(4)-a]

■基本的条件

- ①区民会館ホール部分及び第1庁舎(曳家・免震)を保存改修
- ②仮設庁舎は不要な計画とする
- ③3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定

■整備規模

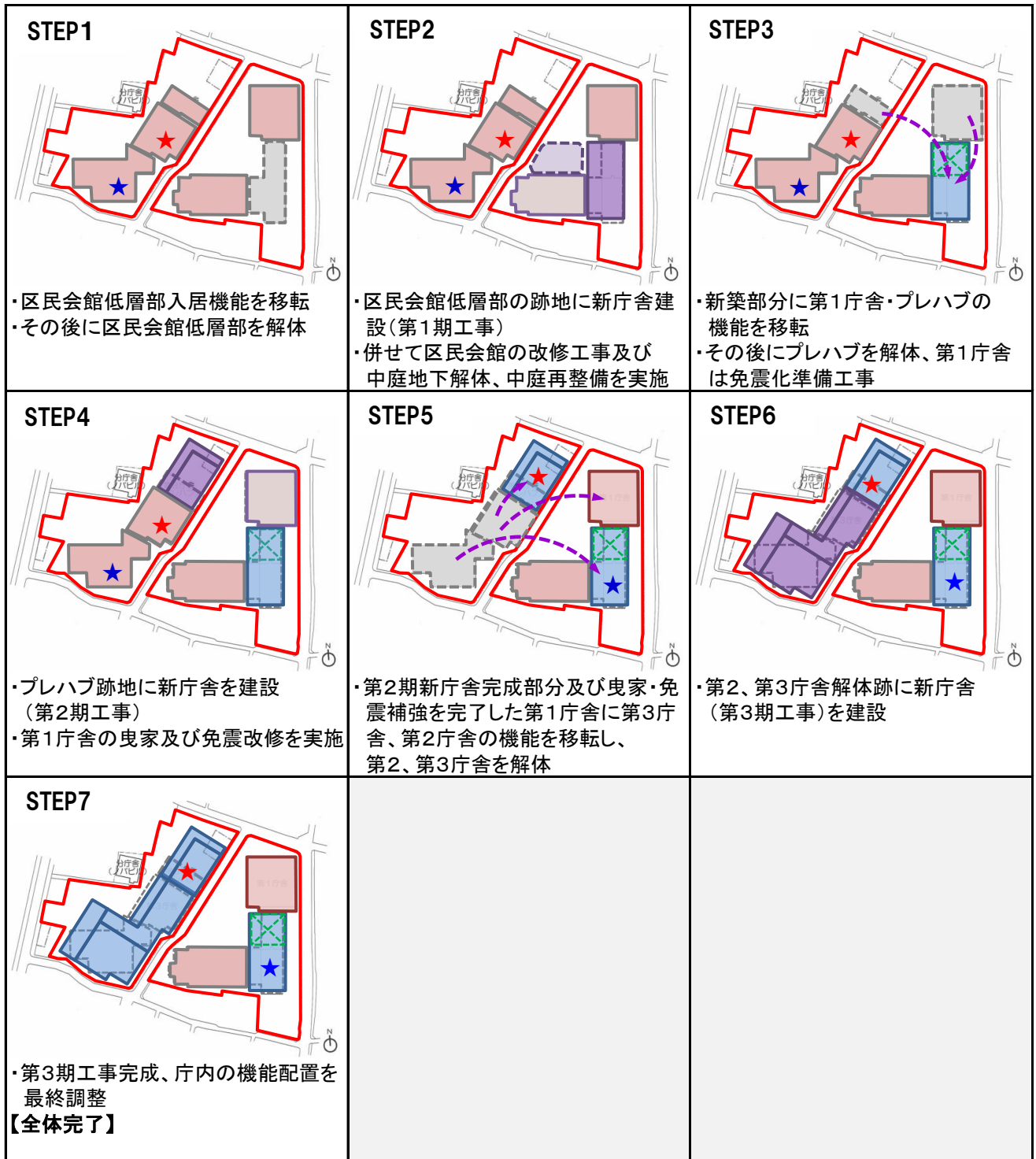
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	39,410㎡(既存改修6,242㎡含む)
②庁舎地下部分	5,590㎡(既存改修1,663㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・新築庁舎部分	合計	33,168㎡	・新築庁舎部分	合計	2,247㎡
	(内訳)	(東敷地) 10,968㎡		(内訳)	(東敷地) 2,247㎡
		(西敷地) 22,200㎡			(西敷地) 0㎡
・保存改修庁舎部分	合計	6,242㎡	・新築駐車場部分	合計	8,265㎡
	(内訳)	(東敷地) 6,242㎡		(内訳)	(東敷地) 1,742㎡
		(西敷地) 0㎡			(西敷地) 6,523㎡
・庁舎部分計	合計	39,410㎡	・新築部分計	合計	10,512㎡
	(内訳)	(東敷地) 17,210㎡		(内訳)	(東敷地) 3,989㎡
		(西敷地) 22,200㎡			(西敷地) 6,523㎡
※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く			・保存改修部分	合計	1,663㎡
				(内訳)	(東敷地) 1,663㎡
					(西敷地) 0㎡
B2F					
・新築庁舎部分	合計	1,680㎡			
	(内訳)	(東敷地) 0㎡			
		(西敷地) 1,680㎡			
・新築駐車場部分	合計	6,735㎡			
	(内訳)	(東敷地) 1,892㎡			
		(西敷地) 4,843㎡			
・新築部分計	合計	8,415㎡			
	(内訳)	(東敷地) 1,892㎡			
		(西敷地) 6,523㎡			

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(4)-a]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中) : 既存建物(解体中) : 新築建物(建設中) : 新築建物(稼働中)
 : 既存建物(改修中) : 仮設庁舎 : 機能移転 : 災害対策本部 : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (18ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)
					最終調整 (3ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(4)-b]

■基本的条件

- ①区民会館及び第1庁舎(減築・免震)を保存改修
- ②4段階(第1期・第2期・第3期・第4期)工事による整備を想定
- ③プレハブ相当分の仮設庁舎を想定、来庁者駐車場は長期間にわたる外部確保が必要
- ④区道廃止が前提(地下階が一体的な計画のため)

■整備規模

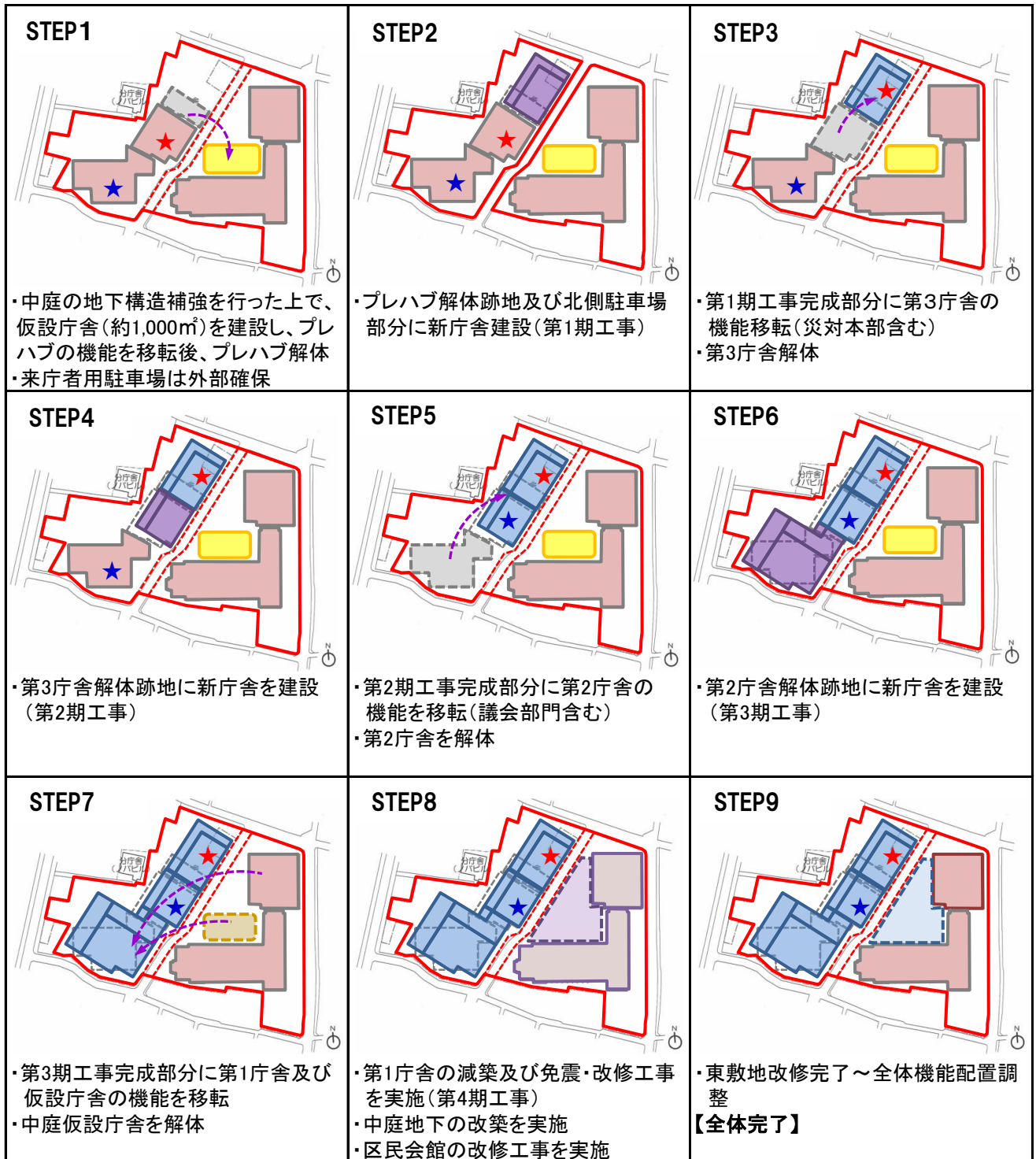
庁舎面積=45,000㎡

①庁舎地上部分	30,018㎡(既存改修7,818㎡含む)
②庁舎地下部分	14,982㎡(既存改修2,573㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

地上階			B1F		
・新築庁舎部分	合計	22,200㎡	・新築庁舎部分	合計	8,629㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡	(内訳)	(東敷地)	1,866㎡
	(西敷地)	22,200㎡		(西敷地)	6,763㎡
・保存改修庁舎部分	合計	7,818㎡	・新築駐車場部分	合計	1,279㎡
(内訳)	(東敷地)	7,818㎡	(内訳)	(東敷地)	769㎡
	(西敷地)	0㎡		(西敷地)	510㎡
・庁舎部分計	合計	30,018㎡	・新築部分計	合計	9,908㎡
(内訳)	(東敷地)	7,818㎡	(内訳)	(東敷地)	2,635㎡
	(西敷地)	22,200㎡		(西敷地)	7,273㎡
※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く			・保存改修部分	合計	2,573㎡
			(内訳)	(東敷地)	2,573㎡
				(西敷地)	0㎡
B2F			B3F		
・新築庁舎部分	合計	0㎡	・新築庁舎部分	合計	3,780㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	0㎡		(西敷地)	3,780㎡
・新築駐車場部分	合計	10,799㎡	・新築駐車場部分	合計	2,922㎡
(内訳)	(東敷地)	2,635㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	8,164㎡		(西敷地)	2,922㎡
・新築部分計	合計	10,799㎡	・新築部分計	合計	6,702㎡
(内訳)	(東敷地)	2,635㎡	(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	8,164㎡		(西敷地)	6,702㎡

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(4)-b]:改築手順イメージ図

凡例
 : 既存建物(稼働中)
 : 既存建物(解体中)
 : 新築建物(建設中)
 : 新築建物(稼働中)
 : 既存建物(改修中)
 : 仮設庁舎
 : 機能移転
★ : 災害対策本部
★ : 議会部門



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	
機能移転～解体(6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第3期) (16ヶ月)	機能移転(第4期) (6ヶ月)	東敷地改修 (12ヶ月)	最終調整 (4ヶ月)

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(5)]

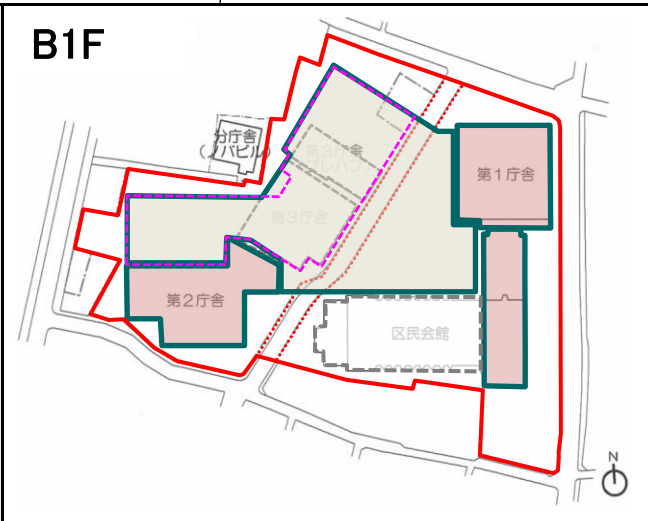
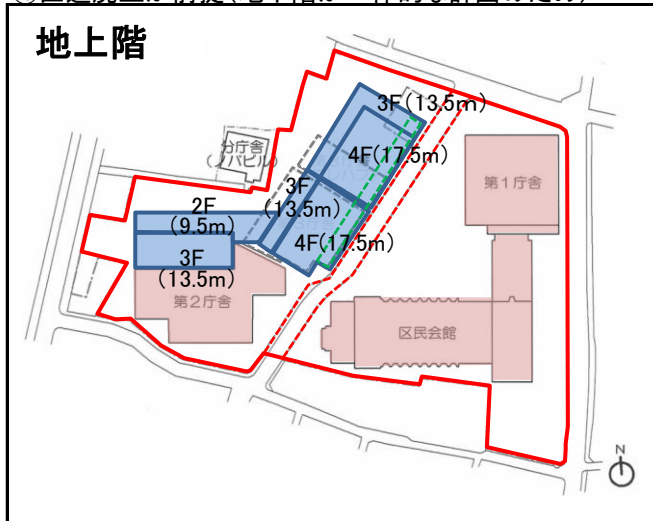
■基本的条件

- ①区民会館及び第1庁舎(減築・免震)・第2庁舎(免震)を保存改修
- ②3段階(第1期・第2期・第3期)工事による整備を想定
- ③プレハブ相当分の仮設庁舎を想定、来庁者駐車場は長期間にわたる外部確保が必要
- ④区道廃止が前提(地下階が一体的な計画のため)

■整備規模

庁舎面積=43,583㎡

①庁舎地上部分	28,583㎡(既存改修15,833㎡含む)
②庁舎地下部分	15,000㎡(既存改修4,296㎡含む)
③地下駐車場	15,000㎡

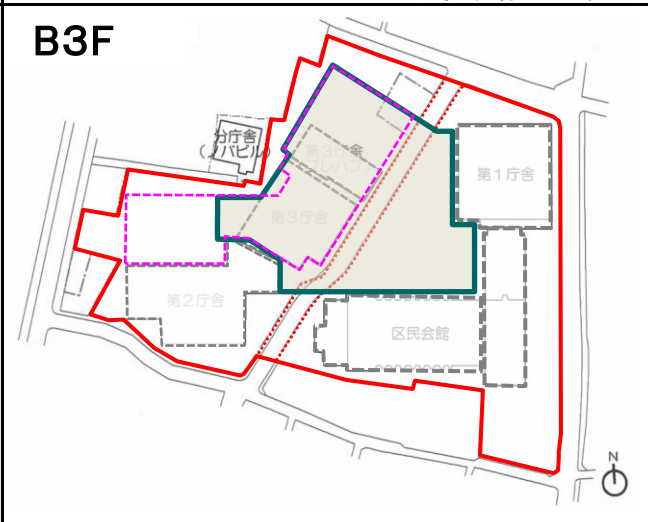
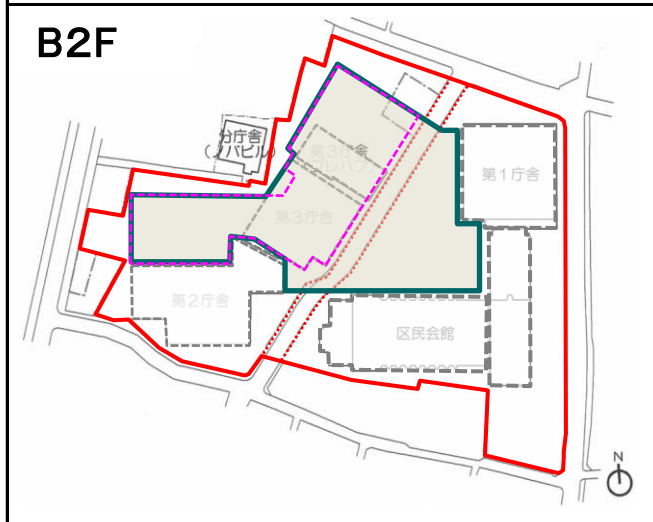


・新築庁舎部分	合計	12,750㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	12,750㎡
・保存改修庁舎部分	合計	15,833㎡
(内訳)	(東敷地)	7,818㎡
	(西敷地)	8,015㎡
・庁舎部分計	合計	28,583㎡
(内訳)	(東敷地)	7,818㎡
	(西敷地)	20,765㎡

・新築庁舎部分	合計	5,925㎡
(内訳)	(東敷地)	360㎡
	(西敷地)	5,565㎡
・新築駐車場部分	合計	2,855㎡
(内訳)	(東敷地)	2,855㎡
	(西敷地)	0㎡
・新築部分計	合計	8,780㎡
(内訳)	(東敷地)	3,215㎡
	(西敷地)	5,565㎡

※区民会館ホール部分(保存改修):3,100㎡を除く

・保存改修部分	合計	5,076㎡
(内訳)	(東敷地)	2,573㎡
	(西敷地)	2,503㎡*
(*駐車場780㎡含む)		

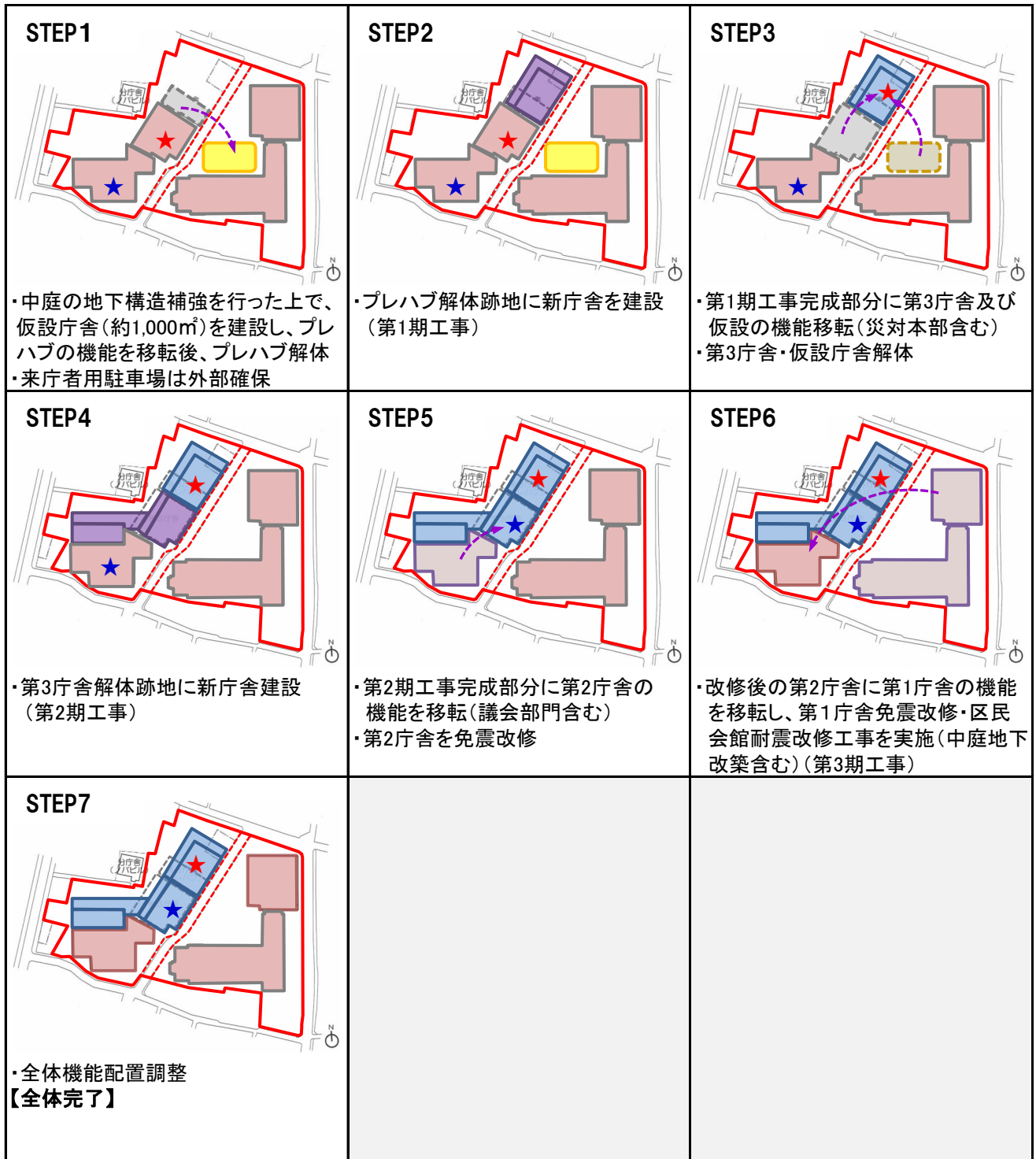


・新築庁舎部分	合計	2,416㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	2,416㎡
・新築駐車場部分	合計	6,364㎡
(内訳)	(東敷地)	3,215㎡
	(西敷地)	3,149㎡
・新築部分計	合計	8,780㎡
(内訳)	(東敷地)	3,215㎡
	(西敷地)	5,565㎡

・新築庁舎部分	合計	2,363㎡
(内訳)	(東敷地)	0㎡
	(西敷地)	2,363㎡
・新築駐車場部分	合計	5,001㎡
(内訳)	(東敷地)	3,215㎡
	(西敷地)	1,786㎡
・新築部分計	合計	7,364㎡
(内訳)	(東敷地)	3,215㎡
	(西敷地)	4,149㎡

■解体・建設手順の検討:配置パターン[(5)]:改築手順イメージ図

凡例



■改築整備工程(概略想定)

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第1期) (16ヶ月)	機能移転～解体 (6ヶ月)	新庁舎建設(第2期) (18ヶ月)	機能移転 (3ヶ月)	第2庁舎～第1庁舎 免震改修(第3期) 最終調整 (計16ヶ月)

資料5 事業手法等

(1) 事業手法

公共施設整備の事業手法には、様々な形態があり、一般的な手法について整理すると、以下のとおりとなります。

①従来型公共事業方式

設計、建設、維持管理について分離して発注する方式です。資金については、区が調達します。これまでの公共側の事業実績等が十分にあり、確実性がある反面、設計と建設が分離されているため、施工業者の技術力等の導入が難しいという特徴があります。

②PFI事業方式

設計、建設、維持管理を一括で発注する方式です。資金については、民間で調達します。設計段階から維持管理・運営段階まで民間の技術力等の導入が図れる反面、PFI法に則した手続きを行う必要があり、着工までの期間が長期化する可能性があります。

③DB（デザインビルド）方式

設計、建設を一括で発注し、維持管理は個別に発注する方式です。資金については、区が調達します。設計段階から施工業者の技術力等の導入が図れる反面、個別の業務内容（設計、建設）について客観的な検証等が難しいという特徴があります。

④DBO／DBM（デザインビルドオペレート／デザインビルドメンテナンス）方式

設計、建設、維持管理を一括で発注する方式です。資金については、区が調達します。設計段階から維持管理・運営段階まで民間の技術力等の導入が図れる反面、個別の業務内容（設計、建設、維持管理）について客観的な検証等が難しいという特徴があります。

次の検討段階において、財政面や運営面、住宅や大学に隣接しているという本庁舎等の立地にも留意しながら、具体的な検討を進め、総合的に判断していきます。

(2) 事業者選定手法

事業者の選定手法については、従来から行われてきた入札（最低価格落札）方式や、プロポーザル方式をはじめとした技術提案を受ける手法など、様々な形態があります。今後、区民ニーズへの対応や財政負担等を検討し、総合的に判断していきます。

資料6 庁舎計画推進委員会及び同検討部会、同作業部会開催経過

平成26年度は、平成25年度に引き続き、副区長をトップとする庁舎計画推進委員会において、検討を進めてきました。

1. 庁舎計画推進委員会開催経過

回数 (開催日)	議 事
第1回 (平成26年5月8日)	1. 今後の検討について (1) 検討体制 (2) 検討項目 (3) スケジュール (予定) 2. その他
第2回 (平成26年8月20日)	1. 本庁舎等整備の検討状況について 2. その他
第3回 (平成27年1月15日)	1. 本庁舎等整備基本構想 (中間まとめ) 【案】について 2. その他

2. 庁舎計画推進委員会検討部会開催経過

回数 (開催日)	議 事
第1回 (平成26年7月8日)	(1) 検討体制について (2) 世田谷区民会館について (3) 世田谷総合支所について (4) 仮設庁舎について (5) 本庁舎等配置シミュレーションについて (6) 本庁舎敷地中央の区道について (7) その他
第2回 (平成26年8月8日)	(1) 本庁舎等整備の検討状況について (2) その他
第3回 (平成26年12月26日)	(1) 本庁舎等整備基本構想 (中間まとめ) 【案】について (2) その他

3. 庁舎計画推進委員会作業部会開催経過

回数 (開催日)	議 事
<p style="text-align: center;">第1回 (平成26年6月26日)</p>	<p>(1) 世田谷区民会館について (2) 世田谷総合支所について (3) 仮設庁舎について (4) 本庁舎等配置シミュレーションについて (5) その他</p>
<p style="text-align: center;">第2回 (平成26年7月3日)</p>	<p>(1) 世田谷区民会館について (2) 世田谷総合支所について (3) 仮設庁舎について (4) その他</p>
<p style="text-align: center;">第3回 (平成26年7月30日)</p>	<p>(1) 世田谷区民会館について (2) 世田谷総合支所について (3) 仮設庁舎について (4) 本庁舎等配置シミュレーションについて (5) その他</p>
<p style="text-align: center;">第4回 (平成26年12月16日)</p>	<p>(1) 世田谷区本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）【案】 （たたき台）について (2) その他</p>

資料7 世田谷区本庁舎等整備シンポジウム結果概要

1 主旨

基本構想策定に着手するにあたり、本庁舎等整備方針について区民に報告するとともに、これからの庁舎のあり方等について、ご意見を聴くため「世田谷区本庁舎等整備シンポジウム」を開催する。

2 日時・場所

平成26年5月29日（木）午後6時30分～午後9時
国士舘大学中央図書館地下1階 多目的ホール（世田谷4-28-1）

3 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

4 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）

5 内容

- 検討経緯、整備方針説明
- 本庁舎整備に係る区民ワークショップ発表者からの意見陳述
- パネルディスカッション
- 意見交換

6 参加人数

94名

7 主な意見等

別紙のとおり

主な意見等

パネリスト

- ・防災センターだけ耐震強度が高ければいいわけではなく、区役所全体が強固な建物でなければならない。
- ・高名な建築家の設計は使い勝手が悪いので、職員が設計するのが一番良い。それに区民が参加してやる。つまり、使う人たちで設計すべき。
- ・緑を植えるオープンスペースと建物をセットで敷地全体をどうしていくのかというランドデザインをやっていくことが大事である。
- ・ユニバーサルデザインについては、早く整備を進めなければいけない。
- ・全部壊す、全部残すというあらあらしい議論でなく、みんなで参加し、みんなが納得するようなプロセスが良いのではないか。立川市のように、市民100人委員会や市民・議会・行政による会議で検討してほしい。

区民ワークショップ発表者

- ・基本構想の検討に、もっと若い世代の方たちに参加してもらいたい。
- ・区の庁舎を建て替えるのであれば、是非この機会に音楽ホールを造ってほしい。
- ・庁舎をこのまま放置するという選択肢はないが、時代の変遷に応じ業務の見直しが必要。

会場からの意見等

- 災害対策について
 - ・災害対策などの観点から改築を急ぐべき。
 - ・災害時に迅速に対応できる機能を備えるべき。
- 区民サービスについて
 - ・ユニバーサルデザインについては、先進的な取組みを取り入れてほしい。
 - ・区民のわかりやすいワンストップのロビーとなるような広い庁舎にすべき。わかりづらく、狭隘化した庁舎は早く解消してほしい。
- 環境対策について
 - ・地下を防災拠点、地上を緑化し、区民の憩いの場としてはどうか。
- 整備手法について
 - ・全面改築しか区長の決断はあり得ない。区長の引き伸ばしはいかがなものか。
 - ・世田谷区は広いので、本庁舎を大きく建て替えるのではなく、分散型が理想と考えるがいかがか。
 - ・建て替えではなく、今あるものをどうすれば使い続けられるかを基本方針にするべき。
- 区民参加について
 - ・区民のアイデアをできるだけ多く聞き、区民に愛される庁舎にしてほしい。
- その他
 - ・音楽ホールより、図書館がほしい。
 - ・少子化、財政の縮小化を考えれば、できるだけ財政負担の少ない方法を選択するべき。
 - ・10年は長すぎる。できる限り早く進めるべき。
 - ・長期スパンで50年後までの世田谷を思い描くべき。

世田谷区本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）（案）

平成27年1月発行

編集・発行/ 世田谷区総務部庁舎計画担当課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

TEL 03-5432-2088

FAX 03-5432-3000