

## 世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）中間報告について

### （付議の要旨）

本庁舎等整備について、「世田谷区本庁舎等整備基本設計方針」をもとに、基本設計作業を進め、世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）中間報告を取りまとめたので、報告する。

## 1 主旨

本庁舎等整備について、本年6月に本庁舎等の機能、規模、配置、動線計画の基本的な考え方をまとめた「世田谷区本庁舎等整備基本設計方針」をもとに基本設計作業を進めてきた。この度、隣接敷地を安定的な権利のもとに賃貸借し活用できるよう基本的事項に関する覚書を締結し、新たに計画敷地に入れ、世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）中間報告（以下、「基本設計（案）中間報告」という。）を取りまとめたので、報告する。

今後、区民説明会等における区民意見や議会の議論を踏まえ、さらに基本設計を進め、平成31年2月上旬に世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）（以下、「基本設計（案）」という。）を策定する。

## 2 世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）中間報告について

### （1）概要

世田谷区本庁舎等整備基本構想に示す5つの基本方針を中心に策定した区の設計要件をもとに、本庁舎等の基本設計を進め、建物の配置、形状、平面計画ならびに構造、電気・機械設備、外構計画に加え、区民交流、防災、区民サービス、執務環境、環境等の各計画について設計の考え方をまとめた。また、区民会館については、基本設計方針で定めた各機能について、設計を行う際の具体的な条件をまとめた。

#### ① 敷地

現在の東西にわたる敷地に、ノビル用地、補助154号線に接道した区有地を含めた敷地を計画敷地とした。

#### ② 配置

東棟、西棟が広場を囲む構成とし、西棟に区民の窓口系の職場、東棟に区民交流機能、事業者の窓口系の職場及び議会機能、さらに災害時における中枢機能を配置した。特に、西棟1、2階においては、特に区民の方の利用が多く、相互の関係性が強い部署を配置した。

#### ③ 建物の形状、平面計画

東棟は地下2階、地上10階、西棟は地下2階、地上5階とし、広場に面する建物は5階以下とした。各階のフロアは間仕切りのない大平面とし、業務効率化のため

め、横移動を主とした建物構成とした。また、西側隣接敷地を計画敷地に入れることにより、西棟の面積を約2000㎡広げ、各階のフロア面積を大きくとれ、効率的な利用を可能とする平面計画とした。これにより東棟の道路側をセットバックし、区民の東側からの動線及びそれに連なるケヤキの風景を維持・発展させた。

#### ④ 構造

全ての建物において、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Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」とした。また、免震装置については、地下階の内部空間を確保でき、掘削土量や躯体量が最も少ない柱頭免震とした。庁舎の上部構造は機能性、架構性能及び施工性を考慮し、鉄骨造とした。

#### ⑤ 電気・機械設備

自然エネルギーの利用、維持管理の容易さ、長寿命化に配慮した設備計画とし、災害時にも十分庁舎機能が発揮されるよう棟ごとに本線・予備電源の2回線受電を計画した。

#### ⑥ 外構

みどり率33%を確保するとともに、既存のけやきを中心とした風景をさらに発展させる計画とした。

#### ⑦ 区民交流機能

広場を囲む1，2階に区民交流機能を立体的に配置し、閉庁時も区民が気軽に利用でき、様々な賑わいが創出できる計画とした。

#### ⑧ 防災計画

災害時の電力確保として、7日間稼働できる非常用電源設備を設け、備蓄倉庫の拡充や汚水への対応もできる計画とするとともに、今後、各施設機能、各フロアの災害時における利用について検討する。

#### ⑨ 区民サービス

総合案内をメインアプローチに面したわかりやすい位置に配置したり、また、広場に面して明るく開放的なロビーや区民窓口等を配置し、わかりやすく利用しやすい計画とした。

#### ⑩ 執務環境

横移動による部署間の連携がしやすい各フロアの特徴を活かし、オープンフロア、ユニバーサルレイアウトを基本に窓口エリア、執務エリア、執務サポートエリアの3つの執務空間を構成し、業務効率化の向上と職場同士の連携が図れるものとした。

#### ⑪ 環境計画

CASBEEのSランクを目指し、エコボイド・自然換気システムによる空調負荷の低減や太陽光発電や地中熱などの自然エネルギーを利用した省エネルギー設備、高効率な省エネルギー設備などを導入する。

### (2) 世田谷区本庁舎等整備基本設計（案）中間報告

資料1のとおり

### (3) 今後の進め方

「基本設計（案）中間報告」及び「世田谷区民会館整備方針策定へ向けた区の考え方」

(資料2)について、区民説明会を実施するとともに、区民意見や議会でのご議論を踏まえ、さらに基本設計を進め、平成31年2月上旬に基本設計(案)を策定する。

《区民説明会開催スケジュール(予定)》

9月22日(土)	午前9時30分～午前11時30分	烏山区民会館集会室
23日(日)	午前9時30分～午前11時30分	北沢タウンホールミーティングルーム
	午後3時00分～午後5時00分	玉川区民会館集会室B
24日(祝)	午前9時30分～午前11時30分	砧区民会館集会室C・D
	午後2時00分～午後4時00分	世田谷区民会館集会室

3 本庁舎等整備における計画敷地への算入に関する覚書の締結について

(1) 覚書締結の目的

本庁舎等整備における計画敷地への算入について、賃貸借契約締結に向け、賃貸借契約及び第三者への対抗要件設定のための基本的な事項を定める。

(2) 覚書の締結日

平成30年8月29日

(3) 当該物件

所在地 世田谷区世田谷四丁目967番1(現ノバビル分庁舎用地)

面積 580.19㎡

(4) 土地賃貸借の目的

当該敷地を建築確認申請の計画敷地に含めることにより、日影規制の影響等が低減し、将来にわたり、区民利用の向上に努めた建物の配置・平面計画となる新庁舎を建設、所有するため。

(5) 覚書の主な内容

- ①本覚書の締結をもって、当該物件を本庁舎等整備の計画敷地に入れ、設計を進めることに合意すること。
- ②速やかに、賃貸借契約に向けて協議を開始し、2019年(平成31年)3月までに賃貸借契約を締結すること。
- ③賃貸借契約後は速やかに、当該物件に対する区の借地権を第三者に対抗するため、登記同意書を締結し、賃借権の仮登記を設定すること。
- ④本登記が設定されるまでの間、当該物件及び当該物件上にある建物の譲渡、担保権の設定等の処分を禁止すること。
- ⑤賃貸借契約に向けた協議  
賃貸借契約締結に向けて、以下の考え方を基本に協議を行なう。  
ア) 土地賃貸借の期間は、現在のノバビルにある執務機能を、段階的に整備される新庁舎に移し、建物賃貸借契約の終了した翌日(2024年度頃)からとする。  
イ) 土地賃貸借の期間は50年間とし、更新できるものとする。  
ウ) 賃借料は、土地の価格×6%=相当の地代を年間賃借料とする。
- ⑥現在、別途賃貸借契約しているノバビルについては、賃貸借期間終了後、区に所有権を無償で譲渡することを基本に、今後協議を行う。
- ⑦ノバビルは、無償譲渡を受けた後、本庁舎整備に合わせ、区の負担において除却する

ことを基本に、今後協議を行う。

(6) その他

土地賃貸借期間が長期にわたるため、賃貸借契約締結の際には、債務負担行為に係る議会の承認を得る予定。

4 今後のスケジュール（予定）

平成30年	8月31日	第6回本庁舎等整備推進委員会
	9月5日	地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会
		・基本設計（案）中間報告
		・世田谷区民会館整備方針策定へ向けた区の考え方
	22日	区民説明会（5地域）
	～24日	
	11月中旬	世田谷区民会館整備方針（案）策定
	12月上旬	世田谷区民会館整備方針策定
平成31年	2月上旬	基本設計（案）策定