

## ノバビル用地の借用について

## 経緯：

基本構想に「敷地中央の区道は廃道が困難な場合には、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」という記載（『本庁舎等整備基本構想』p.43）があるように、少々区の消極的姿勢は伺えるものの、区道廃止は基本構想の前提となっていたと考えられる。

一方、同文書 p.32 は、ノバビルを含む借上げ施設を返還して本庁舎に吸収させるものとして、そのリストを掲載している。今後の適正な財政運営として、借上げ施設を新庁舎に集約させることは、それまでの議会や、様々な本庁舎整備の委員会でも議論されており、整備方針として決定されたものであった。これにより設計者プロポーザルの敷地条件にはノバビル敷地は含まれていなかった。ところが、平成30年7月25日の「地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会」で、突然、区が、ノバビル敷地は「有用性が非常に高い」として、相手方との賃貸借契約の覚書をする、との報告があった。

## 疑問点：

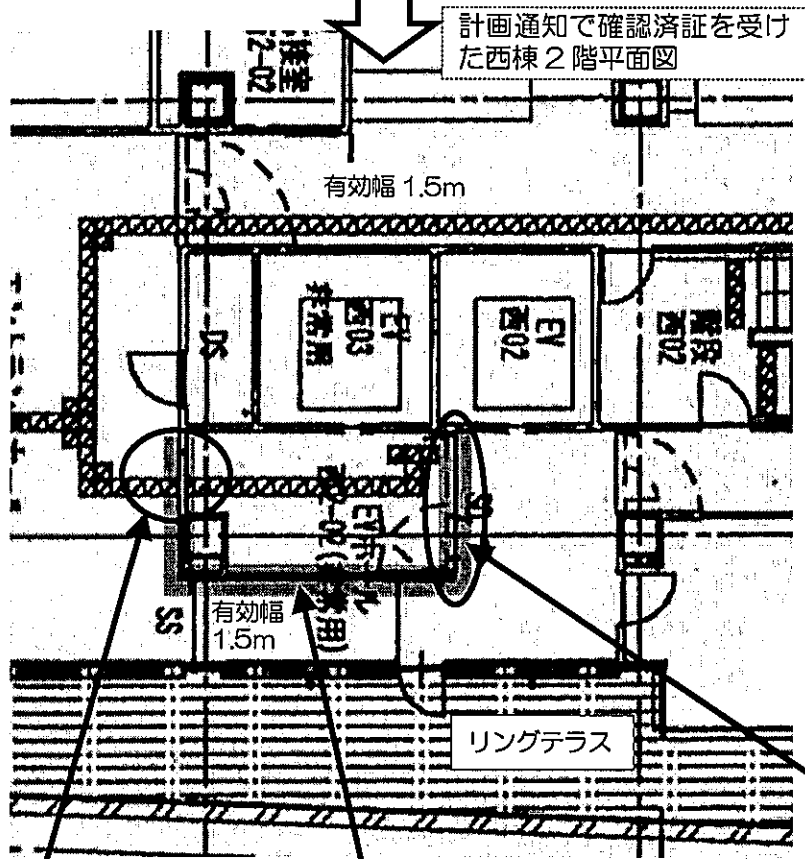
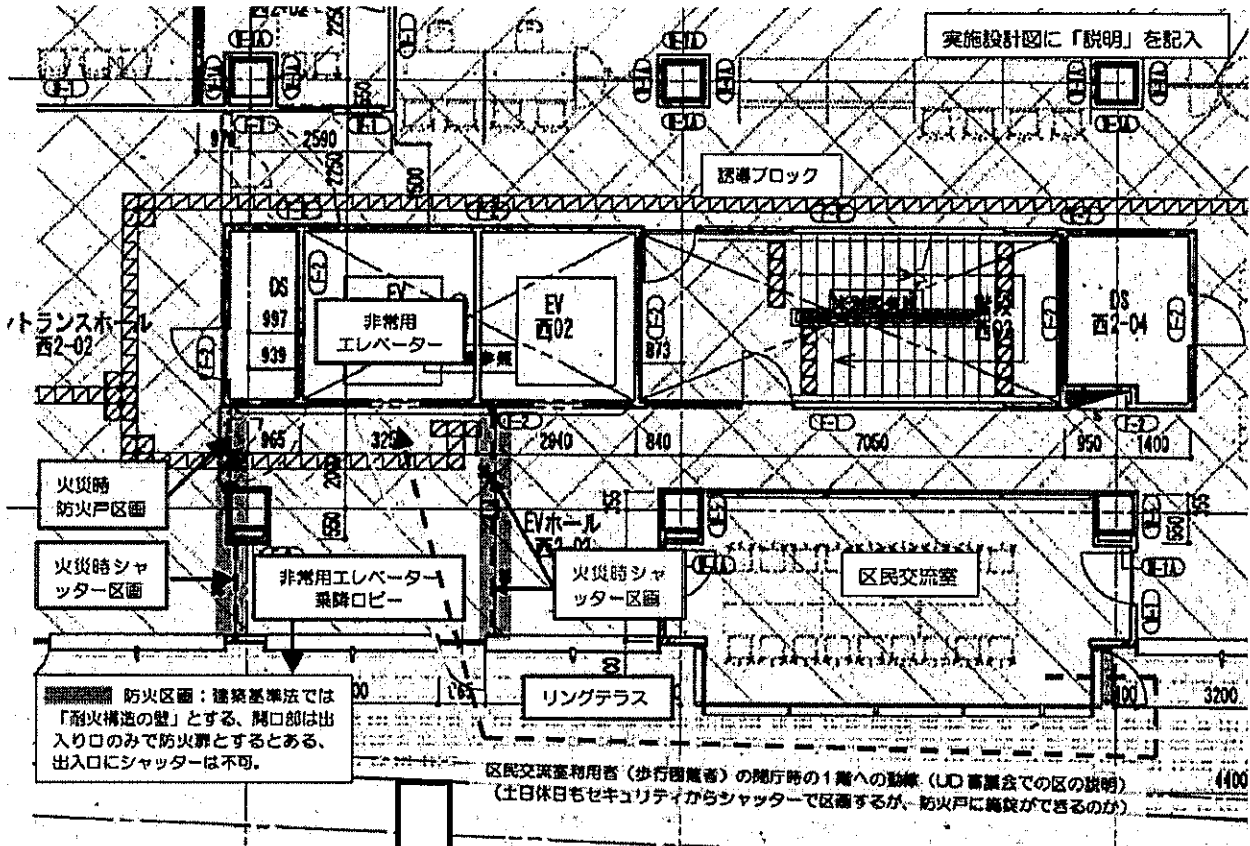
●区担当者は、基本構想以前から、ノバビル敷地を計画用地に含めることの有用性を認め、土地を取得する方向で交渉を行っていたと説明している。しかし、区議会でも地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会でも、そのような区の意向についてまったく知らされていなかった。相手方のプライバシー上、交渉について公にできなかった、というのが区の言い分であるが、平成30年7月25日の同委員会において、松村元庁舎整備担当部長は、補助154号線の間口が狭いことについて言及し、区の方向性として、今後は、このような隣接敷地も含めて地形を整備するべく交渉していく、と述べている。この発言からどの土地が意図されているかは容易に想像が付き、ノバビル用地取得の意図について区が終始秘匿してきたことと矛盾する。

●7月25日同委員会での区の説明は、契約先（土地所有者）「一般財団法人大場代官屋敷保存会」は、売却しない意向が強く、やむをえず、賃貸借ベースに切り替えた、というものであった。しかし、同委員会での報告後、つまり、賃貸借契約が決まった後、8月1日に、当財団法人は土地を手放している。売却しない意向だったのではないのか。土地の所有がこの段階で、当財団法人から株式会社大信興業（当財団法人と同住所）に移行した経緯は不透明であり、平成30年11月14日地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会で説明が求められたものの、区はまともに回答していない。

●区は、賃借料として年間1900万円を今後50年間支払うことになるが（時価約3億円の土地に対し50年間の借地料合計は単純計算で約9億5千万円）、これが、議会での説明を経ずに独善的に決定されている。結果が良ければプロセスを無視してよいのか。

●区担当者は、ノバビル用地を含めることによって佐藤総合計画による設計がいかにか「適切に」修正されるかを説明した。たとえば、西棟の容量を増やした分、東側の建物をセットバックすることにより、ケヤキの木と新しい庁舎とが互いに浸食し合うことなく今の並木をそのままの状態でも北側まで伸ばすことができると説明している（平成30年9月5日 地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会）。では、元の案ではどうだったのか。プロポーザルの条件で適切な設計をするのが設計者の仕事ではないのか。

以上、敷地条件が大いに改善されるとして、区は、ノバビル用地取得のために奮闘をしたようであるが、敷地条件の改善に大いに寄与するのはむしろ区道の廃止である。多大なメリットをもたらす区道廃止について、区がどのような交渉をし、断念したのか、明解な説明はされていない。



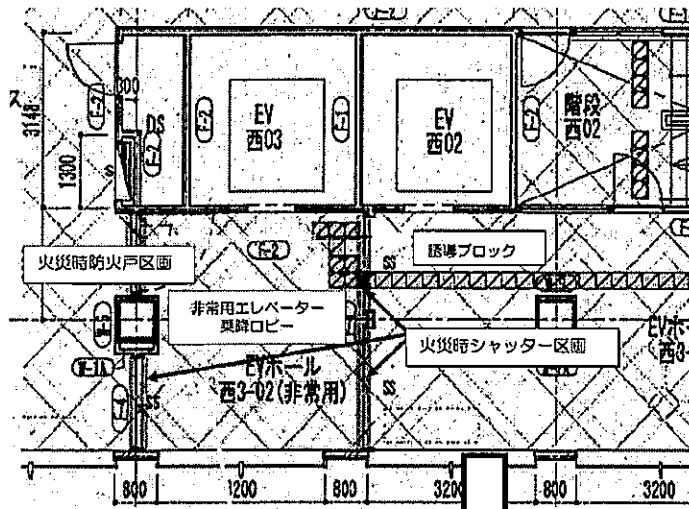
誘導ブロックが耐火構造の壁を通過している。区、設計事務所、東京都すべてが無責任で杜撰な対応となっている。

耐火ガラスの「壁」であれば基準法違反の可能性はある。

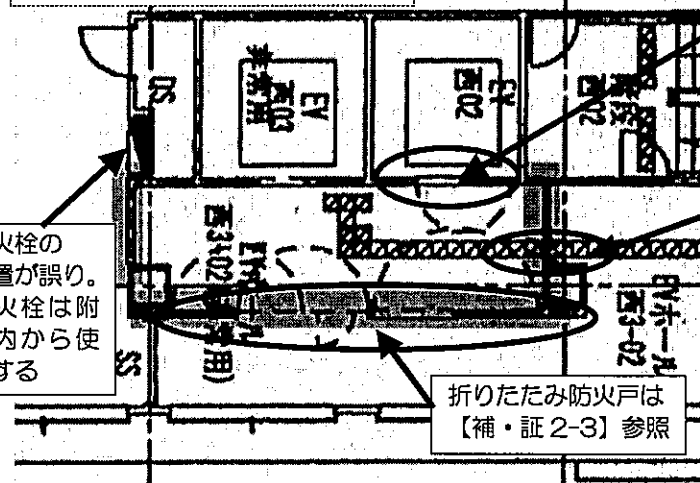
上図は西棟2階の実施設計平面図で、当初計画通知の図面として都に提出されたが、監査請求書で乗降ロビーのシャッター区画が違法であると指摘した。下図は都が審査した後の附室（乗降ロビー）で、違法なシャッター区画は修正されているが、附室の必要面積 10m<sup>2</sup> を取るためにリングテラス側の通路も 1.5m 程度の幅になり、使いやすい窓ロビーからはますます遠ざかっている。もともと建築関係法令や建物の使い勝手と言った基本的知識の無い設計であるため、建築として使用に耐える修正が行えていない。3～5階は更に違法状態が加わり、もはや庁舎と呼べる建築ではない。

折りたたみ防火戸は現在「特定防火設備」として認定されているが、ヒンジクローザーの信頼性やドアが僅かでも下がった場合（5mm以上）、点字ブロックにドアがぶつかりドアが開まらない。ドアと床の間は 10mm 以下、点字ブロックの突起は一般的に 5mm 程度である。折りたたみ防火戸が改修用に開発されたことを考えても、このような条件で使うべきではない。

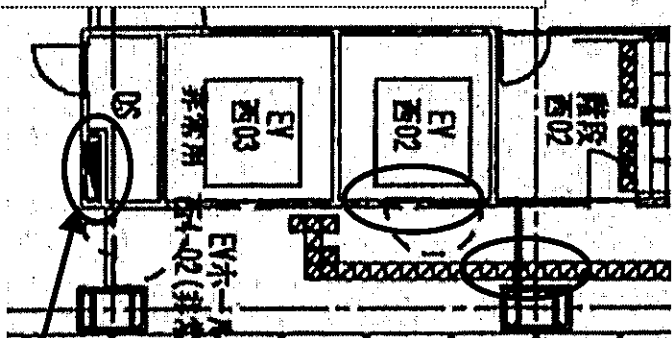
監査請求書【証2・2】より



確認済証を受けた西棟3階平面図



確認済証を受けた西棟4、5階平面図



建築基準法施行令第129条の13の3第3項第八号で屋内消火栓等の設置を義務付けられているが、設置スペースが無い、若しくは表示されていない。

免震部分から吊り下がるエレベーターシャフト(エレベーター)から、非免震部分の接点となる非常用エレベーター附室は、床の約80%が免震エキスパンションジョイント(EXP.J)となっている。メーカーが「その範囲内には出来るだけ近づかず、速やかに通過してもらえるような注意喚起の表示が必要」と言うエキスパンションジョイントの上で、消防隊に消火活動と救出活動をする事を強いる設計は明らかに瑕疵のある設計である。このような庁舎の設計を改善すること無く、漫然と工事契約することは、庁舎を利用する区民や消防隊員に対する、明らかな不当な行為である。



EXP.J 可動実験

《再掲》非常用エレベーター附室は建築基準法施行令第129条の13の3第3項第四号において「窓若しくは排煙設備又は出入口を除き、耐火構造の床及び壁で囲むこと。」とされている。

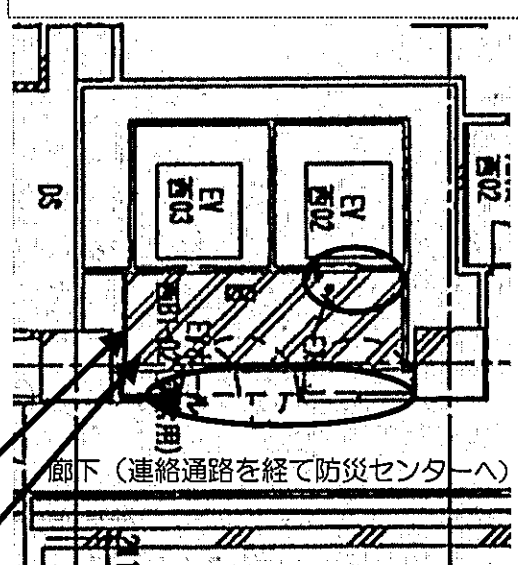
上図は西棟3階の実施設計平面図で、当初計画通知の図面として都に提出されたが、監査請求書で乗降ロビーのシャッター区画が違法であると指摘した。下図は都が審査後の附室(乗降ロビー)で、違法なシャッター区画は修正されているが、附室の必要面積10m<sup>2</sup>を取る必要から、一般エレベーターとロビーが兼用となるため、一般エレベーターの乗降口の前に、防火戸らしき扉が設置されているが、非常用エレベーターの附室と一般エレベーターの乗降ロビーの兼用は禁止されており、この扉でロビーを区画したことはない。

また、エレベーターの乗降口は「附室の出入口」にはならないので、耐火構造の壁で塞がねばならない。シャッターの使用をやめても違法状態は解消していない。

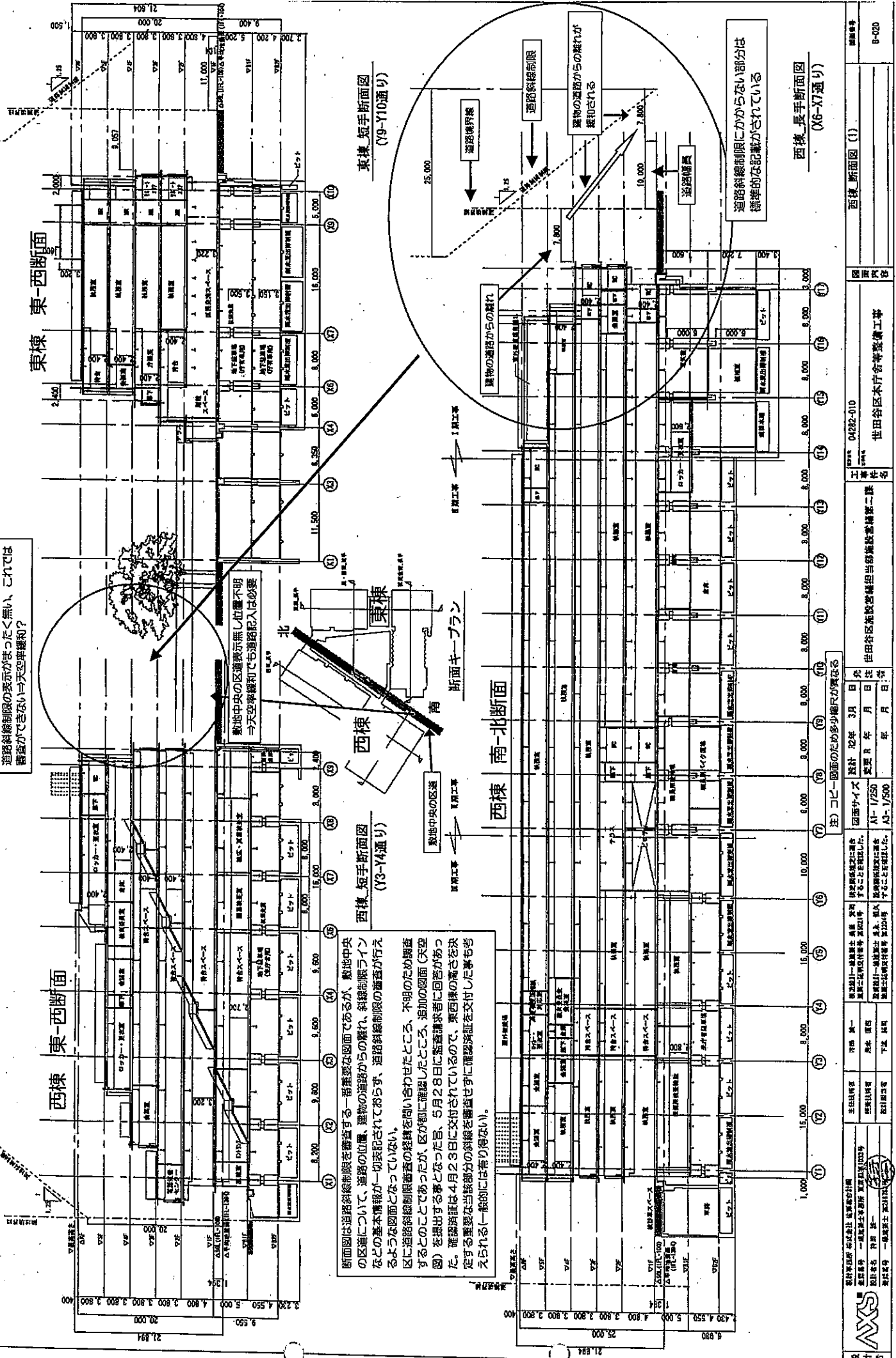
このまま工事契約を行えば、違法建築を本庁舎として建設することとなり、地方自治法第2条第16項、17項に違反し、当該契約は無効である。

誘導ブロックが耐火ガラス?の「壁」を通過している。都の審査を通過したものであるため、都がどの程度図面を見ていたのか、2階から5階まで視覚障害者用誘導ブロックが壁を通過するという同じ状態なので、全く信頼できない不当な審査である。

確認済証を受けた西棟地下1階平面図



エレベーター(EV)前の2本斜線の部分は免震EXP.Jで、非常用エレベーターの附室の床としての施行令第129条の13の3第3項第四号による区画違反である。日本エキスパンションジョイント工業会では、EXP.J部は主要構造部ではなく設備配管などの区画貫通部としているため、建築基準法施行令第129条2の5第1項第七号の設備配管程度の耐火性能を有するのみであるとしている、したがってEXP.Jは「耐火構造の床」とはならない。



断面図は道路斜線制限を審査する一掃重要な図面であるが、敷地中央の区道について、道路の位置、建築物の道路からの離れ、斜線制限ラインなどの基本情報が一切表記されておらず、道路斜線制限の審査が行えないような図面となっている。

区に道路斜線制限審査の記録を問い合わせたところ、不明のため調査することとなったが、区が都に確認したところ、追加の図面(天空架線)を提出する事となった旨、5月28日に審査請求者に回答があった。確認済証は4月28日に交付されているので、東西棟の高さを決定する重要な当該部分の斜線を審査せずに確認済証を交付した事も考えられる(一般的には有り得ない)。

注) コピー図面のため多少縮尺が異なる

図名	西棟断面図(1)
図面内容	
工事名称	世田谷区木竹倉等整備工事
工事所在地	世田谷区施設営繕担当部施設整備第二課
図面番号	04282-010
設計	2022年3月
変更	2022年3月
図面サイズ	A1-1/250
縮尺	AS-1/500
製図	
校核	
承認	
設計者	
製図者	
校核者	
承認者	
製図会社	AXS
製図者	AXS
製図者	AXS
製図者	AXS
製図者	AXS



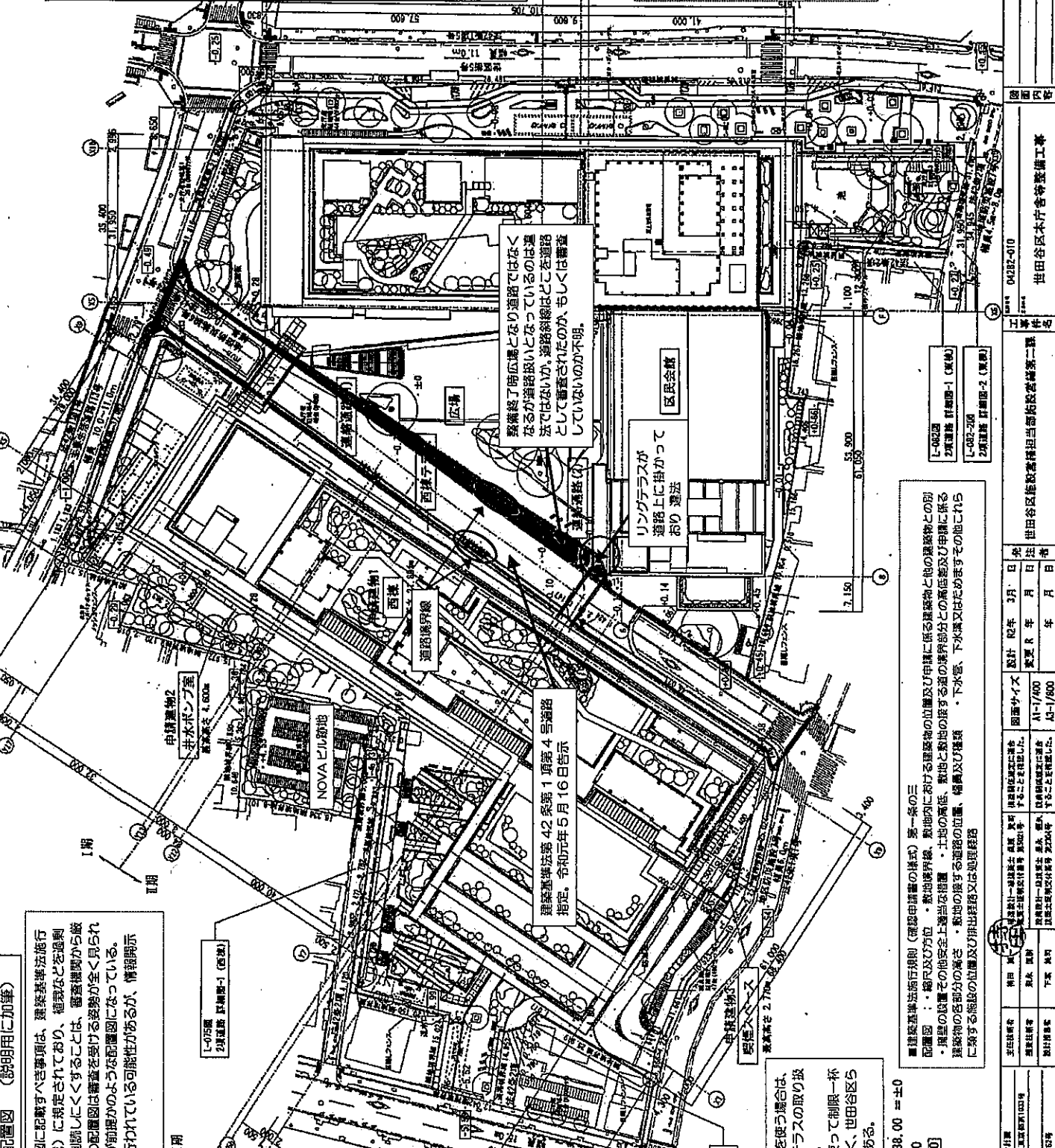
敷地中央の公道は令和元年5月16日に道路指定告示がなされているが、少なくとも南北の行き止まり道路の約95m(約950m<sup>2</sup>)は道路として使われることは無い。道路と区別して管理されている部分が区別の敷地を使って道路位置指定することは不当な財産管理である。そもそも道路として残すことが財産管理上、建築計画に不当である。

NOVAビル跡地(約580m<sup>2</sup>)に毎年2000万円(NOVAから換算)の公金の支出と比べ毎年約3250万円(NOVAから換算)の公金の収入がある。広場として使うから喪失で無いとするのであれば、財産上も道路となく区分敷地と財産上の道路線規制を解除し、合理的な管理計画を行ってほしい。それをできないことは区財産の不当な管理である。

道路と広場の区別もつかない場所(自衛隊事故(鳥居死)事故もあり)などが見られる場合の責任も存在し、完成後の管理上でも大きな問題が残ることとなる。

■天空車庫跡は道路指定が違反とある時の既知情報として平成15年1月1日より導入された制度で、任意の測量ポイントから正射形投影(いわゆる魚眼レンズで空を写上げたもの)された「天空図」において、建物の投影されている範囲を線(いた)の円弧の中心部分の割合がどのくらいを示す指標。

天空車の測量では、測定ラインは道路の区別線となり、測定点は道路幅の2分の1以下の要路幅ことになり、測点は広い方が測定高の位置も制限も有利になる。



既知終了南広場となり道路ではなく、路幅が道路扱いとなっているのは違法ではないか。道路線はここを道路として調査されたのか、もしくは調査していないのか不明。

リングデラスが道路上に掛かっており違法

申請建物2  
井水ポンプ室  
敷地面積 1,600m<sup>2</sup>

申請建物1(西棟)  
1-075区  
2項道路 詳細図-1

申請建物2(東棟)  
1-076区  
2項道路 詳細図-2

建築基準法第42条第1項第4号告示  
指定。令和元年5月16日告示

■建築基準法施行規則(現行申請書の様式) 第一条の三  
 申請書の添付資料  
 ・縮尺及び方位  
 ・敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物その他の建築物との関係  
 ・境界線の位置その他安全上適当な相違  
 ・土地の高低  
 ・敷地と敷地の境界部分との高低差及び申請に係る建築物の境界部分の高低  
 ・下水管、下水溝又は排水溝の位置、幅員及び種類  
 ・敷地の用途とする道路の位置、幅員及び種類  
 ・敷地の用途とする道路の位置、幅員及び種類

**計画通知 付属図面 配置図 (説明用に加筆)**

計画通知書に添付する配置図に記載すべき事項は、建築基準法施行規則第1条の3(下に記載)に規定されており、種類などを過剰に記載し審査すべき事項を判別しにくくすることは、審査機関から概しく制限されているが、この配置図は審査を受ける姿勢が全く見られず、詳細な審査はないことが前提のこの配置図になっている。勿論、審査はA1計画図面で行われている可能性があるが、情報開示されたものはA3判である。

区は特定行政庁として、天空車を使う場合は、幅員の寛化する道路やリングデラスの取り扱いを明確に説明する責任がある。  
 天空車などと言っ規制規定を使って制限一杯の庁舎などを建てるべきではなく、世田谷区らしい風格のある庁舎とすべきである。

申請建物1: 1F, 2F, TP 38.00 ±0  
 計画地盤レベル: ±0  
 周囲地盤レベル: ±0  
 接道長さ: 554, 548 m

<p>                 設計者                  建築士事務所 世田谷区                  代表者 神田 一夫                  資格番号 一級建築士 世田谷区             </p>	設計者 設計者 神田 一夫 資格番号 一級建築士 世田谷区	図面サイズ A1-1/800 A3-1/800	設計 2024年 3月 日 変更 R年 月 日 2024年 3月 日	世田谷区建築指導部 都市計画課 第二課 04282-010 世田谷区本庁舎等整備工事業	図面番号 0-027
	申請者 申請者 申請者 申請者 申請者 申請者 申請者 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号				
	申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号				
	申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 申請書 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 代表者 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号 資格番号				

## 国土交通省ホームページ 「地方公共団体等における CM 方式活用事例集」

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo\\_const\\_tk1\\_000119.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000119.html)

平成26年6月に改正された公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成17年法律第18号）において、公共工事の発注者は自ら発注関係事務を適切に実施することが困難であると認めるときは、発注関係事務の全部又は一部を行うことができる者の能力を活用するよう努めなければならないとされています。

こうしたことから、マンパワー不足等により、発注者体制を整えることが困難な公共工事の発注者においては、CM（コンストラクション・マネジメント）方式（※）の活用によって技術力の補完・強化を図り、施工の円滑化・効率化や適正な施工を確保することが考えられますが、公共工事においてCM方式を活用した事例はまだ少なく、一方、民間工事では徐々に活用が進みつつある状況です。そのため、国内におけるCM方式を活用した先進的な事例を調査・収集し、体系的に整理を行った「地方公共団体等におけるCM方式活用事例集」を作成し、公共工事におけるCM方式に対する発注者の理解を促進し、CM方式のより一層の活用促進を図ることとしました。

※CM方式について <https://www.mlit.go.jp/common/001133802.pdf>

## 世田谷区議会地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会会議録第九号

令和二年十一月十二日 本日の会議に付した事件（ママ） 1. 請願審査

- ・世田谷区本庁舎等整備計画についてコロナ禍を踏まえた柔軟かつ大胆な見直しを求める陳情
- ・コロナ禍での新本庁舎整備の入札の延期を求める陳情

◆S委員 ちょっと確認したいんですけども、先ほど趣旨説明者から頂いた資料の中で、チラシの平米単価が三十六万円、うちのほうが六十九万円で倍ぐらい高いんですけども、これだけの差がどういふふうに出てくるのか、分かりやすく御説明をお願いします。

◎佐藤庁舎整備担当課長 本庁舎の平米単価ということで申し上げますと、資料が古くて減額する前なので、減額後か、平米単価五十八・三万円ということ算定しております。免震構造で既存の建物の解体を含み、そして区民会館の改修を入れた、なので、町田市の数字のどこまでを含んだ金額を何で割っているかということまでは存じませんが、本庁舎の今申し上げた平米単価、ちなみに梅丘の拠点が約五十六・七、玉川が六十五、あと、最近の他自治体の例でいきますと、川崎が予算ベースで八十七とか、自治体ですとか、条件、ホールを含む含まない、いつ建設をしたものかということにもよってきますが、本庁舎の平米単価は他の案件と比べて決して高過ぎるものではないと考えております。

◆K委員 一略一 庁舎整備計画のこのコスト、行政側は十五億円を削減しましたがけれども、これには明確に反対をしています。後世に誇れるものをきちんとつくるという意味からして、このコスト削減については反対です。

《監査請求者コメント》 コストを掛ければ良い建築ができるという発想は大きな間違いで、現区民会館と第一庁舎は超低予算の中、前川國男事務所の創意工夫と60年前の大成建設の熱意でDOCOMOMOに指定される歴史に残る名建築となり、永く区民に愛され続けている。

## 世田谷区本庁舎等整備工事 一般競争入札（技術提案型総合評価方式）入札結果報告書 8頁

## 6. 入札結果(1)

一 略 一

なお、開札の結果、技術評価点及び価格点の合計の評価値が最も高かった入札参加者の入札金額が、低入札価格調査制度の調査基準価格下回っていたため、落札者の決定を保留し、事情聴取を伴う調査を行いました。その調査結果について、令和3年3月1日(月)に低入札価格調査委員会※において審査し、調査基準価格を下回った主な理由として、技術提案による施工計画の合理化やそれに伴う労務等の平準化、さらには全国規模のネットワークによる資材の集中購買等で適正なコストダウンが図られるものと確認されたため、契約の内容に適合した履行がなされないおそれはないと判断し、当該入札参加者を落札者となりました。

注) アンダーラインは監査請求者による