

# 世田谷区職員措置請求監査結果

〔新庁舎等整備事業に関する件〕

令和3年7月

世田谷区監査委員



## 第1 請求の受付

### 1 請求人

世田谷区 A  
世田谷区 B  
世田谷区 C  
世田谷区 D  
世田谷区 E  
世田谷区 F  
世田谷区 G  
世田谷区 H  
世田谷区 I  
世田谷区 J

### 2 請求書の提出

令和3年5月6日

### 3 請求の内容

請求人が提出した「世田谷区職員措置請求書」（別紙）による請求の要旨及び措置請求は次のとおりである。

#### (1) 請求の要旨

世田谷区長は、総事業費約390億円をかけて世田谷区役所・区民会館の新築及び改修工事を行おうとしている。

当該新庁舎等整備計画並びにその関連する予算は、地方公共団体は最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならないと定める地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第14項に違反し、かつ、地方公共団体の経費は、その目的を達成するために必要かつ最少の限度をこえて支出してはならないと定める地方財政法（昭和23年法律第109号）第4条第1項に違反している。

また計画内容は、考慮すべきことを考慮せず、考慮すべきでないことを考慮しており行政裁量の逸脱・濫用であり違法である。

かかる違法な計画及びその関連する予算に基づく工事契約等の執行は違法である。

以下に世田谷区本庁舎等整備事業の項目別に詳述する。

① 敷地中央の区道を廃止しないために費用が過大となり不要な公金支出等を招いている。（以下、本項の内容を「請求理由要旨①」という。）

多くのメリットが生じるのに敷地中央の特別区道（以下「区道」という。）を廃止しないことは、不当な財産管理であり、以下の損害も発生する。

ア 各階の階高が低くなり、庁舎全体の環境を著しく悪化させる。

イ 本来必要でない西側に隣接する現在の分庁舎（ノバビル）の敷地（以

下「ノバビル敷地」という。)を借地するため、年2,000万円の unnecessary 公金支出が発生する。

- ウ 道路による敷地分断により電気室等が東棟と西棟で重複し、工事費・維持費等 unnecessary 公金支出が発生する。
- エ 当該道路は地区防災施設としての機能を有しておらず、今後の利用方法(歩行者・自転車専用道路、災害時の関連車両の駐車場)からも、道路としておく合理的理由がなく不当な財産管理といえる。

② 非常用エレベーターの附室(乗降ロビー)の建築基準法違反及びユニバーサルデザインの観点からの不当性について(以下、本項の内容を「請求理由要旨②」という。)

- ア 西棟非常用エレベーターの乗降ロビーは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第129条の13の3第3項第4号の基準を満たさず違法である。
- イ 防火シャッターは故障により作動しないことも考えられ、消防隊員や避難者(特に障害者など歩行困難者)の生命と身体に危険が及ぶ恐れがある。
- ウ 西棟3階から5階までの非常用エレベーター乗降口床面の視覚障害者用誘導ブロックの敷設仕様は、以下の点で違法又は不当である。
  - (ア) 火災時に防火区画用のシャッター降下により動線が遮断される。
  - (イ) 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例(平成19年3月世田谷区条例第27号)第8条に規定する世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会に諮っておらず、手続きに重大な瑕疵があり不当である。
- エ 耐火構造の壁に代えてのシャッター使用により、一般的な軽量鉄骨下地ボード張りの耐火構造の壁に比べ、壁面積あたり約5倍のコスト負担が生じる。

③ 新庁舎等整備計画を全館免震構造とすることについて(以下、本項の内容を「請求理由要旨③」という。)

- 工事費が節約できた可能性があるにも関わらず、造り方次第で「巨大な凶器」となる恐れのある全館免震構造の採用及び免震構造建物と耐震構造建物の接続等により、来庁者・職員等の生命と身体の安全に支障のある計画を検討不十分なまま進めていることは、以下の点で不当である。
- ア 「必要かつ最小の限度をこえてこれを支出してはならない」と定める地方財政法に鑑みても妥当性を欠く。
  - イ エキスパンションジョイント(以下、「EXP. J」という。)の使用位置や意匠について、利用者の安全よりも道路や広場との一体感を優先している。
  - ウ 西棟リングテラス支柱脚元のEXP. Jは特殊な形であるため、利用者の安全が保障されない。
  - エ 地震発生後、段差が生じる等したEXP. Jの再整備に多額の経費が発生し、極めて大きな公金の支出を余儀なくされることが想定される。

④ 区庁舎としての使いやすさ・快適性・安全性などの性能を有していない設計について（以下、本項の内容を「請求理由要旨④」という。）

庁舎としての機能において以下のとおり著しく劣る設計内容となっており、年間維持管理経費が掛かるうえ、早期の改修費用や風害の補償費・風害対策改修費が発生する。

ア 窓ロビーの分散等により、ベビーカーや車椅子の利用に支障があるなど、レイアウトに不備がある。

イ 敷地中央の区道の廃止をしないため階高設定に問題がある。

ウ 世田谷保健所からの機械排気が来庁者用駐輪場に放出する設計であり問題である。

エ 高層の建物にぶつかった風が通り抜ける「風道」が有り、庁舎利用者や西側近隣住宅への風害による事故が発生する危険がある。

⑤ 地域自治・地方分権の趣旨に反する過大な本庁舎の規模について（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑤」という。）

規模の適正化を行わなかったことは、以下の点から不当である。

ア 建物の容積率が建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する規制値ギリギリであり、模範となるべき行政機関としては重大な問題である。

イ 大規模な本庁舎を建設しようとしていることは、時代の流れにも逆行する不当な行為である。

ウ 世田谷総合支所を安易に本庁舎内に置くことにすると判断は不当である。

エ 世田谷保健所の本庁舎内設置により環境の悪化を招き、さらに旧保健センターの土地の売却は区の貴重な財産を減少させ不当である。

オ 周辺住民に建物による圧迫感を感じさせると共に、特に西側住民に対しては日照が大幅に減少することとなるなど生活環境の悪化をもたらす。

⑥ 不要な「世田谷リング」について（主にユニバーサルデザインの観点から）（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑥」という。）

以下の点から工事請負契約締結は違法又は不当である。

ア 全ての区民がメリットを享受できないリングテラスは、世田谷区本庁舎等整備基本構想に掲げられた「すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎」という基本方針3に違反するばかりでなく、世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会の意見を反映させていないなど、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に抵触する。

イ リングテラス下は雨に濡れない場所としているが、幅から検証して、雨除けの役に立たない。また、リングテラスが作る陰によって1階の区民交流スペースは陽当たりが悪い。

ウ リングテラスとEXP. Jとの関係について、十分な検討がされていない。

エ 西棟2階設置の区民交流室は、安全、ユニバーサルデザインに対する

配慮が不足している。

オ 道路の上へのリングテラスの設置により、2階以上の天井高が低くなり、庁舎全体の執務環境の悪化が生じる。

カ 「リング会議」は設計事務所が参加者に1回1万円の報酬を支払って主催したものであり、客観的な立場から問題点を指摘する会議となっていない。

⑦ 世田谷区が提唱している「みどり33」施策との不整合について（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑦」という。）

以下の点から「世田谷みどり33」施策との不整合があり、工事請負契約締結は不当である。

ア みどり率がかろうじて33%を1%上回る情けない計画であり、不当に低い計画であることから、世田谷みどり33計画を積極的に推進すべき主体である区の責務を十分に果たしていない。

イ 屋上緑化の多用により設置後の維持管理費など区財政への大きな負担が生じる。

ウ 既存の樺（けやき。以下「ケヤキ」と表記する。）伐採による区民の貴重なみどりの財産の毀損が生じる。

⑧ 景観法及び風景づくり条例違反について（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑧」という。）

以下の点から、景観法（平成16年法律第110号）及び世田谷区風景づくり条例（平成11年3月世田谷区条例第3号）に違反しており違法又は不当である。

ア 公共建築物である区役所庁舎は景観の模範となるべきだが、45m10階建ての議会棟建物は既存の風景を大きく変更するものであり、その役割を果たしておらず、周辺の建築物群のスカイラインと調和しているものと言えない。

イ 景観法第8条第1項に基づく「風景づくり計画」で同法第8条第4項第2号に基づく風景づくりの方針・基準を定めており、世田谷区風景づくり条例第25条第1項に定める「規制又は措置の基準」としての同計画第4章の規定に違反している。

ウ 公共施設として風景づくりの先導的役割を果たしておらず、世田谷区風景づくり条例第8条第2項及び風景づくり計画第8章の基準に違反している。

エ 貴重な文化的歴史的資産の前川國男建築のほとんどが消失し、地域の風景に配慮した風景づくりを積極的に進めるものとなっていない。

オ 景観法の基本理念に違反しており、同法第5条に規定する事業者としての責務違反にも該当する。

カ 景観法及び世田谷区風景づくり条例に違反し不当な建築物を建築する契約の締結は、地方自治法第242条の「違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結」に該当し、本来望ましい建築物の建設に充てるべき予算が違法な建築物への無駄な予算執行、

区税の違法な使用となり、区民の財産への不当な侵害行為であるとともに、区に対して財産的損失を与え又は与える恐れのある違法若しくは不当な財務会計上の行為と言える。

キ 周辺の景観及び生活環境を大きく変化させることで周辺住民及び本庁舎を訪問する区民の景観に対する意識を低下させ、景観の向上への努力を失わせ、世田谷区としての景観、風景のレベルの低下を招く恐れがある。

⑨ 世田谷区の有する貴重な文化財の解体について（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑨」という。）

ア 世田谷区の有する貴重な文化財の解体であり、以下のとおり不当である。

（ア）前川建築の「空間特質の継承」はなされないままの計画となったことは世田谷区本庁舎等整備基本構想の内容に反し、不当である。

（イ）歴史的、文化的な価値を有する建築物に対する無理解により、貴重な文化的遺産を破壊するものであり、公的な機関として無責任な不当な行為である。

（ウ）前川建築を観光資源として活用し、建築の魅力や地域の振興に役立てようとする活動にも参加することなく文化的歴史的意義を有する貴重な庁舎の解体を進めていることは、地域連携や経済振興による地域活性化の推進を責務とする区の責任放棄でもあり不当である。

イ 以上のことにより、以下の損害が発生する。

（ア）文化遺産の破壊により世田谷区の貴重な資産を失わせる。

（イ）前川國男設計による貴重な建築を核とする地域景観が喪失する。

（ウ）観光資源として活用機会の喪失、地域活性化の機会が喪失する。

（エ）半世紀以上におよぶ区民の原風景・地域の記憶が喪失する。

⑩ 世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルにおける設計者選定プロセスの瑕疵について（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑩」という。）

ア 世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルにおける設計者選定プロセスに以下のとおり瑕疵があり、不当である。

（ア）プロポーザル要項の作成及び審査委員の選定過程が不透明かつ区民への説明が全くないままに行われ、行政の透明性という観点から著しく不当である。

（イ）プロポーザルの審査委員は、正しく評価することができる委員が参加しておらず、審査結果は無効である。

（ウ）専門外の審査委員がいる状況では、各項目の合計点ではなく本来は公開プレゼンテーションとヒアリングが終了した後に採点する「総合評価」で評価をすべきであるにもかかわらず実施しておらず、合理性に欠ける不当な評価方法である。

イ 不合理・不適切なプロセスによって選定された設計者による基本設計に基づいて決定された実施設計による建築工事請負契約締結は、不当な

内容の建築物を建設することにつながり、余計な公費をかけ安全性・快適性・利便性を欠いた建物は利用者及び区の職員に不利益を与える。

- ⑩ 世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であることについて（以下、本項の内容を「請求理由要旨⑩」という。）  
調査・設計費の2億円の増額や工期の大幅な延長は設計行為の瑕疵であり区は損害賠償を求めるべきにも関わらず増額費用を支出することは不当である。

## （2）措置請求

新庁舎整備計画及びその関連する予算に基づく一切の公金の支出・契約の締結、債務その他の義務を負担しないこと。特に、区民会館、第一庁舎の建物解体に関する一切の契約を行わないこと。

以下に世田谷区本庁舎等整備事業の項目別に詳述する。

- ① 敷地中央の区道を廃止しないために費用が過大となり不要な公金支出等を招いている。  
ア 不要で過大な支出を強いることとなる新庁舎整備事業に関する大成建設株式会社東京支店（以下「大成建設（株）」という。）との工事請負契約締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。  
イ 庁舎の執務環境、近隣への日影・圧迫感など周辺居住環境を悪化させる要因となり、不要な増加費用をもたらすこととなる敷地中央の区道の廃止手続を開始すること。
- ② 非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）の建築基準法違反及びユニバーサルデザインの観点からの不当性について  
ア 特定行政庁の本庁舎として、違法あるいは違法と疑われるような庁舎計画は行わないこと。（世田谷区内の一般的な10,000㎡以下の建物の建築審査は、世田谷区が行わなければならないことを考慮すれば、本庁舎が違法性を疑われる様な計画であることは到底看過できない。）  
イ 区民・職員・議員等が安全かつ安心して使える庁舎とするために、建築専門家の委員会を作り、当該計画の内容を検証すること。  
ウ 新庁舎整備事業に関する大成建設（株）との工事請負契約締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- ③ 新庁舎等整備計画を全館免震構造とすることについて  
ア 不要かつ危険性の高い全館免震構造を内容とする大成建設（株）との工事契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。  
イ 免震構造と耐震構造の併用を行わないこととし、区民会館と第一庁舎は耐震補強改修とし、西棟は中間階免震など区民・職員等に安全な構造形式とし、危険な場所での免震EXP. Jの使用を最小限とするよう実施設計を変更すること。

- ④ 区庁舎としての使いやすさ・快適性・安全性などの性能を有していない設計について
- ア 瑕疵のある新庁舎等整備工事の大成建設（株）との工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ 新庁舎等整備計画が多くの瑕疵を持ったものであることから、建築専門家の検証委員会を設置し、現計画の徹底した見直しを行うこと。
- ⑤ 地域自治・地方分権の趣旨に反する過大な本庁舎の規模について
- ア 過大な庁舎である新庁舎等整備事業の大成建設（株）との本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ 世田谷保健所を旧保健センターへ移し、世田谷総合支所を三軒茶屋を候補として交通至便地域へ移設することにより、本庁舎の床面積を削減するよう実施設計を見直すこと。
- ⑥ 不要な「世田谷リング」について（主にユニバーサルデザインの観点から）
- ア 新庁舎等整備事業の大成建設（株）との本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ ユニバーサルデザインに反する「リングテラス」を取り止め、屋内を行き来できる全天候型の地上の棟間連絡通路を設置し、及び不便かつ窓口スペースの狭隘化につながる「区民交流室」は廃止するよう、設計の見直しを行うこと。
- ⑦ 世田谷区が提唱している「みどり33」施策との不整合について
- ア 世田谷区と大成建設（株）の本件工事請負契約の締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ 実施計画を見直して緑化面積を40%以上設けられる実施設計とすること。
- ⑧ 景観法及び風景づくり条例違反について
- ア 世田谷区と大成建設（株）の本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ 新庁舎等整備事業に係る実施設計を見直して景観法及び世田谷区風景づくり条例に適合する実施設計とすること。
- ⑨ 世田谷区の有する貴重な文化財の解体について
- ア 世田谷区と大成建設（株）の本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
  - イ 前川國男建築の「空間特質の継承」がどのようになされているかを中立的立場で検証できる委員会を設置する。
  - ウ 現庁舎を解体したことで、将来的に区民に対する有形・無形の不利益が生じた時のためにその責任者を明らかにし、責任の取り方を明示する。

⑩ 世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルにおける設計者選定プロセスの瑕疵について

ア 世田谷区と大成建設（株）の本件工事請負契約当該契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

イ 区内の建築専門家による委員会を設置し、設計内容の検証を行い実施設計を見直すこと。

⑪ 世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であることについて

ア 工期延伸についての根拠を第三者専門家委員会を設置し検証すること。

イ 調査・設計費の変更額について、内訳・積算根拠を第三者専門家委員会を設置し検証すること。

ウ 工期延伸により発注支援をするコンストラクションマネジメント会社の契約金額に増額があったのかを明らかにし、その妥当性について検証すること。

### (3) 事実証明書

【証1-1】道路を廃止した場合の断面イメージ図（西棟）等

【証1-2】敷地中央区道の必要性について区が主張する3つの理由の矛盾

【証1-3】「災害時の庁舎利用」図面等

【証1-4】「『世田谷区本庁舎等整備実施設計概要』に追記」図面等

【証1-5】「東棟・西棟で重複する電気室/機械室等について」図面

【証1-6】中央道路の廃道について

【証2-1】非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）について

【証2-2】「西棟3階非常用EVホール（乗降ロビー）周り（4～5階もほぼ同じプラン）」図面等、新本庁舎非常用エレベーター乗降ロビー（附室）の法的合理性について

【証3-1】免震構造について

【証3-2-1】中埜良昭教授意見書

【証3-2-2】室内のEXP. Jの例

【証3-3】被災後のエキスパンションジョイントについて

【証3-4】「実施設計図・EXP. J 1階キープランに加筆」図面等

【証4-1】庁舎設計の瑕疵1

【証4-2】庁舎設計の瑕疵2

【証4-3】庁舎設計の瑕疵3

【証4-4】庁舎設計の瑕疵4

【証4-5】風害について

【証5-1】本庁舎の規模1

【証5-2】本庁舎の規模2

【証6-1】リングテラスの問題点1

【証6-2】リングテラスの問題点2

【証6-3】リングテラスの問題点3

- 【証6-4】世田谷リング会議の経緯
- 【証8-1】「新庁舎の完成イメージ」画像等
- 【証8-2】「東側けやき広場から」画像等
- 【証9-1-1】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書
- 【証9-1-2】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書（2ページ目）
- 【証9-1-3】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書（3ページ目）
- 【証9-2-1】世田谷区第一庁舎区民会館 再生活用に関する要望書
- 【証9-2-2】世田谷区第一庁舎区民会館 再生活用に関する要望書（2ページ目）
- 【証9-3-1】「建設工業新聞記事（2017年2月3日）」
- 【証9-3-2】「日本経済新聞記事（2017年2月25日）」等
- 【証9-4-1】近代建築ツーリズムネットワークの設立と課題
- 【証9-4-2】近代建築ツーリズムネットワークの設立と課題（2ページ目）
- 【証10-1】本庁舎設計者選定と設計内容の検証
- 【証10-2】本庁舎設計内容の検証
- 【証11-1】地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会（令和元年9月4日開催）

世田谷区民会館・区庁舎の建築と広場 保存再生に向けた活動の記録

#### 4 請求の要件審査

本件「世田谷区職員措置請求書」については、地方自治法第242条所定の要件を具備しているものと認め、令和3年5月6日付けでこれを受理した。

## 第2 監査の実施

### 1 監査対象事項

本件請求については、「世田谷区職員措置請求書」及び「事実証明書」から、監査対象事項は次のとおりとした。

#### 「監査対象事項①」

- ・新庁舎建設と区民会館改修の建築及び設備関係工事を一体工事とする契約の締結が、違法又は不当な公金の支出若しくは契約の締結・履行にあたるかどうか。

また、請求人から、陳述において、上記に加えて次の2項目が監査対象の財務会計上の行為であるとの説明があったことから、このことについても併せて検討した。

#### 「監査対象事項②」

- ・敷地中央の区道を廃止しないことが、違法又は不当な財産の管理にあたるかどうか。

「監査対象事項③」

- ・ノバビル敷地の土地賃貸借契約の締結が、違法又は不当な公金の支出若しくは契約の締結・履行にあたるかどうか。

2 請求人の証拠の提出及び陳述

(1) 地方自治法第242条第7項に基づく陳述について、令和3年6月4日に実施した。なお、請求人からは次の資料が提出された。

- ① 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完）  
（令和3年6月3日提出）
- ② 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完2）  
（令和3年6月11日提出）

(2) 陳述及び提出資料において補充的に主張された要旨は次のとおりである。

- ① 「請求理由要旨①」関係（以下、本項の内容を「補充理由要旨①」という。）
  - ア ノバビル敷地の計画用地への編入手続きに疑問がある。
  - イ ノバビル敷地は、時価3億円の土地代とのことだが、今後年間賃借料1,900万円を支払うことになり、その額は50年間で約9億5千万円となる。当該支出に関して議会での説明を経ずに決定されており手続きに疑問がある。
  - ウ ノバビル敷地の計画用地への編入により日影が伸びている。
- ② 「請求理由要旨②」関係（以下、本項の内容を「補充理由要旨②」という。）
  - ア 東京都建築主事からの確認済証を確認した結果、以下の点が明白である。
    - (ア) 実施設計時の非常用エレベーター乗降ロビーの仕様は違法である。
    - (イ) 東京都（建築主事）の計画通知審査は以下の点において違法かつ不当である。
      - ・視覚障害者用誘導ブロックの図面への修正漏れの見過ごし
      - ・非常用エレベーター附室の構造（防火戸、EXP. J）
      - ・道路斜線（天空率）の審査過程で確認済証交付後に審査図面を提出させている
      - ・整備終了時広場となり道路ではなくなるが、道路扱いとなっているのは違法ではないか
      - ・リングテラスが道路上に掛かっており違法
      - ・防火区画の審査過程が不明
  - イ 以上のことから、新庁舎整備計画の違法性は明らかであり、これを是正することなく大成建設（株）との工事請負契約を締結したことは、地方自治法第2条第16項違反であり、同条第17項からも、この件にかかる行為は無効である。

- ③ 「請求理由要旨⑧」関係（以下、本項の内容を「補充理由要旨⑧」とい

う。)

ア 本庁舎、区民会館と中庭が作り出す空間は、世田谷区風景づくり条例第13条に規定する「地域風景資産」に選定されており、これを破壊するのは不当である。

イ 本件建築計画は、世田谷区街づくり条例が規定する周辺住民への説明会や意見交換会をしたものと同視することができるとして開催されなかったことは違法である。加えて、都が建築確認済証を交付したことも違法である。

④ 「請求理由要旨⑪」関係（以下、本項の内容を「補充理由要旨⑪」という。）

職員措置請求書で述べた以下の行為の不当性は、全て工事費が原因であり、予定価格に信頼性がなく、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項に抵触するかの検証がなされていない。

ア 調査・設計費の2億円の増額の根拠が明確でない。

イ 調査設計費の増額について、区も議会も内容を検証していない。

ウ 工法・工期の変更・延伸で事業費が変更された根拠が曖昧である。

エ 工法の変更理由に合理性がない。

オ 工期の延伸理由に合理性がない。

カ 「サウンディング型市場調査」の結果の検証内容等が明確でない。

キ 区議会において、工期延伸・事業費変更などの検証が行われたのか明確でない。

(3) 提出資料において補充的に主張された措置請求は次のとおりである。

① 非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）の建築基準法違反及びユニバーサルデザインの観点からの不当性について

ア 特定行政庁の本庁舎として、違法あるいは違法と疑われるような庁舎整備は行わないこと。

（世田谷区内の一般的な10,000㎡以下の建物の建築審査は、世田谷区が行わなければならないことを考慮すれば、本庁舎が違法性を疑われる様な計画であることは到底看過できない。）

イ 区民・職員・議員等が安全かつ安心して快適に使える庁舎とするために、建築専門家の委員会を作り、当該計画の内容を徹底的に検証すること。

ウ 新庁舎整備事業に関する大成建設（株）との工事請負契約を解消すること、若しくは上記「イ」の検証を終え、安全かつ安心して快適に使える庁舎として計画の見直しが終わるまで着工を延期すること。

② 世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であることについて：追加

ア 区は実際の落札価格より約5.7億円も過大な予定価格を作成し、議会はそれをなんら検証することなく承認したことに対する、原因の究明を行い結果を議会に報告し、再発防止策を公表すること。

イ 今後CM会社は採用せず、区職員の専門職としての能力を高め、区独自で発注関係事務を適切に実施すること、それが困難な事案は専門委員会方式で運用すること。

### 3 監査対象部

庁舎整備担当部を監査対象部とした。

### 4 監査対象部の見解

監査対象部からは、本件に対する弁明書を受理した。その見解は以下のとおりである。

#### (1) 請求人の主張に対する、弁明書における監査対象部の見解

##### ①「請求理由要旨①」について

ア 世田谷区では、区役所周辺の防災街づくりについて、住民の方々と長い期間をかけて検討し、都市計画審議会等を経て、世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画を策定した。その計画の中で、東西敷地間の中央の区道については、補助154号線等都市計画道路の整備を前提に、災害時の避難及び延焼防止のための地区防災施設6号としている。

東西敷地間の区道（建築基準法の道路かつ道路法の道路）は以下の3点を総合的に判断し、廃止することは考えていない。

(ア) 防災街区整備地区計画の地区防災施設の機能を維持すること。

(イ) 接道している民有地の不利益を生じないようにすること。

(ウ) 現在、通り抜け機能のある道路を敷地の有効利用を図る目的で、廃止または行き止まりの道路に変更することはしないこと。

なお、本計画においても、日常は安全に広場と一体的に利用ができるよう、自転車歩行者道を目指すとともに、広場に面していない部分については、区民会館の搬入経路や新たに公用車用駐車場の出入り口を設けるなど、既存道路を活かした効率的な計画としている。

イ 新庁舎の地上2階以上の階高は3.8mだが、執務エリアは天井を張らない仕様とし、照明や空調パネルを吊り、圧迫感を軽減している。空調パネル下で、2.7m程度の天井高さを確保する計画としており、庁舎としての執務環境に問題はないと考えている。

ウ ノバビル敷地（分庁舎敷地として賃借している土地）については、計画敷地に含めることで、日影規制の影響等が低減し、西棟の建物形状が整形となることから、西棟の建物規模の拡張が可能となり、区民対応窓口部署を効率的に配置することができ、区民サービスの向上を図ることが可能となる。

エ 新庁舎は、東棟・西棟に機械室・電気室等が設置されているが、それぞれの施設規模に応じた性能の機器を設置しており、必ずしも重複投資となるものではない。また仮に1棟であった場合、新庁舎の規模では受変電設備を特別高圧仕様とする必要がありイニシャルコストが増加となるなど、新庁舎で設備を分散設置とした計画は非効率ではないと考える。

② 「請求理由要旨②」について

ア 建築基準法施行令第129条の13の3第3項では、非常用エレベーターの昇降ロビーの構造方法を定めており（※）、新庁舎においては、昇降ロビーの出入口と考える複数箇所に、法令で規定する構造の特定防火設備を設置し、それ以外を耐火構造の床・壁で囲む計画として、実施設計を進めていた。建築基準法への適合を確認するため、令和2年10月に計画通知申請を東京都に行ったところ、令和3年2月、非常用エレベーターの昇降ロビーの構造方法についての指摘を受け、火災時における建物の安全性をより高めるものとして、一部の特定防火設備を耐火構造の壁に変更している。その後、令和3年4月23日に確認済証を取得している。

※第3号「出入口には、第123条第1項第6号に規定する構造の特定防火設備を設けること。」、第4号「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。」

イ 新庁舎では、エレベーターから各階に設置される多機能トイレまでの経路等に、誘導ブロックを設置しているが、これは火災時の視覚障害者の避難誘導を想定したものではない。火災時の避難については、消防隊が現場に到着するまでの来庁者の避難誘導は職員が行うこととなり、階段へ誘導することとなる。消防隊が到着後、消防隊による非常用エレベーターを用いた消火活動・救助活動が開始される。

ウ 本庁舎等整備に係る世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会への報告については、平成30年11月に基本設計の中間報告、令和2年1月8日に実施設計（案）について、本庁舎等整備におけるユニバーサルデザインの基本的な考え方について、説明を行っている。また、詳細については、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づく届け出を行っており、誘導ブロックは火災時の視覚障害者の避難を想定したものではないことから、手続き上の瑕疵はないものとする。

③ 「請求理由要旨③」について

ア 世田谷区本庁舎等整備については、防災対策の拠点として、災害直後から、建物の補修に時間を費やすことなく、災害応急対策活動を行う必要があることから、平成28年12月に策定した基本構想において、「災害対策本部は、大規模地震発生直後から速やかに機能する必要があるため、免震構造を基本とする」としており、設計者選定プロポーザルにおいても、留意事項として、「本部長、副本部長を中心とした災対各部及び世田谷総合支所の災対地域本部を指し、これらの活動場所すべてを免震構造とするものである。」としている。

イ 免震構造とは、建物と地盤の間に免震部材を設置し、建物自体を揺れにくくする構造であり、地震時の揺れを大きく軽減できることから、建物や設備機器の損傷が少なく、什器等の転倒・落下の危険性も低減される等のメリットがある。一方、免震構造は免震部材の費用や、建物自体が地震の揺れによって動く構造であるため、建物周囲に隙間を設ける必要があり、地盤面下での工事量が増加する傾向がある。このように免震

構造は、工事費がやや高価となるが、大地震時においても建物に損傷がなく、継続使用できることを前提に設計されており、地震の影響による建物補修費を大幅に抑えることができるなど、ライフサイクルコストは削減されると考えている。また新庁舎では、地下を大きく掘削する基礎免震構造ではなく、地下1階の柱頭に免震装置を設置する構造を採用することにより、地下の掘削等の費用を抑える計画としている。

ウ 本庁舎等整備工事は、現在の敷地内で長期間に渡り、庁舎機能を維持しながら解体と新築を繰り返し、また各工期で建設した免震建物を接続し、最終的にひとつの建物として完成させる等、非常に難易度の高い工事である。区では、令和元年度に建設業者に対するサウンディング調査を実施し、特に難易度が高いと考える免震構造の建物を接続する工事については、同様の施工方法により建設を行った事例が複数あることを確認しており、信頼性のある方法で確実に施工することは可能であると考えている。また、本件工事の契約を締結する受注者は、免震構造の建物を接続した実績を有している。

エ 免震建物と地盤面との境界部分に設置されるEXP・Jは、電車の連結部のように、互いの動きが異なるものをつなぐ通路の役目を果たす。EXP・Jは地震時に建物と一体となり可動するものであることから、設置する場所に応じた安全対策が必要となるが、新庁舎においては、建物の出入口や広場部分など、バリアフリーへの配慮が必要な箇所に設置しており、それ以外の場所にはEXP・Jを設置せず、建物の可動範囲には立入禁止柵を設ける計画としている。設計段階では、EXP・Jが必要とする性能を明確化し、専門メーカーとその可動方法を検証するなど、日本免震構造協会から出されているガイドラインを考慮した計画としている。今後の建設段階においても、EXP・Jの可動部分の識別ができる工夫や分かりやすい注意喚起の方法等、誰もが安全に利用できるよう検討を行う。

#### ④ 「請求の理由要旨④」について

ア 通路幅員については、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に基づき、主要な動線となる通路については、人が横向きにならずに車いす使用者とすれ違うことができる寸法として、幅員1.4m以上確保する計画としている。図面に表記されている什器については、建物の完成に合わせて別途設置するものもあるため、条例に定める幅員を確保し、設置する。

イ 新庁舎の地上2階以上の階高は3.8mだが、執務エリアは天井を張らない仕様とし、照明や空調パネルを吊り、圧迫感を軽減している。空調パネル下で、2.7m程度の天井高さを確保する計画としており、庁舎としての執務環境に問題はないと考えている（再掲）。天井を張らずに設備機器等を設置する方式については、他の自治体の庁舎等での実績があり、特別な設計とは考えていない。

ウ 新庁舎においては、法令に規定される室内の二酸化炭素濃度基準を満足するよう、換気量を自動制御する空調設備を設置しており、常に室内

の換気が行われる計画となっている。また、室内の二酸化炭素濃度の設定を下げることで、換気量を増やす運転に切り替えることが可能となっている。さらに、保健所については、空調設備の故障などの緊急時に備え、排気ファンを作動させることにより、室内の空気を直接建物外部に排出し、窓から外気を流入させて換気が可能な設備を計画している。

エ 風環境への影響については、気象庁のデータ等をもとに設計段階で検討を行っている。区役所周辺において発生頻度の多い風（※）として、南の風（12.9m/s）、北北西の風（9m/s）、東の風（6m/s）、西の風（7.1m/s）について、既存建物と計画建物それぞれに対してシミュレーションを行い比較した。その結果、計画建物では、東側道路ピロティ付近の道路や中央道路部分、また西棟の南側において、既存建物よりも風速が1～2m程度上昇し、影響範囲もやや広がるが、いずれも地表面付近で風速は10m未満であり、歩行等に支障はないと考えている。（気象ハンドブックでは、10m以上になると、歩きにくくなったり、歩調が乱れるとされている。）

※気象庁が公表する地上約35mにおける10分間の平均風速の最大値（公開データ1976年～2019年）

⑤ 「請求理由要旨⑤」について

ア 世田谷総合支所については、区民の利便性向上の観点から、交通至便な三軒茶屋を候補地として、移転整備に向けて、適地を有する事業者と協議を重ねてきたが、その実現には、コストや人員面で課題が大きいことから、本庁舎等基本構想（平成28年12月策定）において、世田谷総合支所は、現在の本庁敷地内に整備することとした。

イ 本庁舎等の規模については、平成30年6月に策定した世田谷区本庁舎等整備基本設計方針において、区民機能の拡充や駐車場・駐輪場等の整備による区民の利便性の向上や本庁舎の機能集約化、区民サービスを維持するための区職員の配置等を勘案し、約70,000㎡（地下通路含む）を必要な全体規模の目標に設定している。本計画における職員一人当たりの面積は23区の平均（平成26年調査）と比べてもコンパクトな計画であり、必要な機能を効率的に配置し、かつ将来の変化にも十分に対応できる柔軟性の高い計画としており、適正な規模であると考えている。

ウ 建物の計画については、庁舎部分の階数を現在と同様の5階建てとし、上層階については、壁面を後退させるなど、近隣への影響に配慮した計画としている。

エ 旧保健センターの後利用については、区分所有している世田谷区医師会と協議を進め、既存施設の解体、除却、跡地の売却等について、新型コロナウイルス感染症の影響等も踏まえ、引き続き検討を進める。なお保健所は、この間の新型コロナウイルス対策を踏まえても、関連する業務との連携を図りながら、感染症対策業務を迅速かつ着実に進めるために、本庁舎内にあることが望ましいと考えている。

⑥ 「請求理由要旨⑥」について

- ア 2階レベルに設置するテラスは、東西各棟の機能の連携強化や、イベント利用時には広場との一体的な利用が可能となるなど、様々な効果が期待できると考えている。テラスへは、階段だけではなく、東棟、西棟それぞれに設置するエレベーター（東棟5基、西棟6基）、西棟にはエスカレーターを設置しており、様々な方法によりアプローチが可能となっている。また、東棟と西棟を結ぶ連絡通路については、それぞれ北側が5m、南側3mの幅を有しており、通路下は、雨天時には雨を避けて通行することが可能である。なお、風雨の激しい場合は、地下通路を利用することを想定している。
- イ テラスを支える柱の足元には、免震用EXP. Jが設置される計画となっているが、地震時の可動を想定したシミュレーションを専門業者と行いながら設計を進めている。今後、EXP. Jの製品発注の際には、東日本大震災において震度6弱以上で損傷がなかった実績を有するメーカーであることや、設計時に想定する可動量（60cm）の範囲内で建物が動いても、破損しない性能を有することを条件に製品を選定するなど、安全性の検討をしており、違法・不当な点はない。
- ウ 西棟2階の区民交流室については、夜間休日の閉庁時には外部階段のほか、建物内の階段、エレベーターを利用して2階へ上がる計画としている。また、閉庁時でも東棟、西棟2階のトイレを利用できる設計とし、テラスに照明を設置するなど、夜間でも安全に利用できる計画としており、違法・不当な点はない。

⑦ 「請求理由要旨⑦」について

- ア 区ではみどりの基本条例に基づき、建築行為等を行う場合に、建蔽率により異なるが一定の緑地の確保が求められる。みどりの基本条例施行規則第25条の基準に基づき算出すると、本庁舎等整備においては、28%以上の緑化が求められており、新庁舎では「みどり33」の趣旨を踏まえ、敷地全体で35%以上の緑化率を確保する計画としている。
- イ 地域風景資産の一部として親しまれてきた区民会館東側のケヤキ並木は、新庁舎では、北側の交差点までケヤキ並木を延伸する計画としている。なお、現在のケヤキについては、樹木診断の結果、状態が悪く、残存させることが困難な樹木や移植の難しい樹木については伐採することとしており、伐採したケヤキの位置には新たにケヤキを植える計画としており、違法・不当な点はない。
- ウ 本庁舎については、建設する建物の規模、現在と同程度以上の広場面積を確保した配置計画及び緑化率の確保の関係から、屋上を緑化する計画としているが、東棟屋上については、区民に開放し、また、西棟の屋上についても区の事業にて活用するなど、屋上緑化が区民の憩いの場として活用されるよう整備していく。また、維持管理についても、樹木の選定にあたり、できるだけ管理に手間のかからない樹種を選定するなど、費用を抑える検討を行っていく内容で設計の裁量の範囲内であるため違法・不当な点はない。

⑧ 「請求理由要旨⑧」について

- ア 当該地及び周辺は準住居地域に指定されており、指定容積率300%、絶対高さ制限45mに設定されているなど、中高層の建築が可能な地域となっている。また、風景づくり計画においては住宅共存系ゾーンと位置付けられ、「低層から中高層まで様々な高さや規模の建築物がみられ、多様性のある街並みが形成されています」と示されている。本計画は、これらの多様性のある街並みに対し、建物の上階をセットバックするなどにより、周辺の建築群のスカイラインとの調和に配慮している。併せて、接道部には歩道状空気を整備し、周辺歩道との連続性に配慮したゆとりのある歩行空間を形成している。
- イ また、現庁舎等の特徴である区民会館ホールの折板状の外壁を保存・改修し、東側の世田谷区役所通りのケヤキ並木からピロティを通じて広場に至るアプローチ動線、広場を囲んだ庁舎の配置、広場の舗装パターンの復元、広場と区民交流（区民会館、区民交流スペース）のつながりを意識した配置など、現庁舎の空間特質を継承している。外構計画では、地域風景資産の一部となっている区民会館東側のケヤキ並木を極力保存しながら、やむを得ず伐採する部分はケヤキを新植し、みどりを北側へ延伸させている。さらに記憶の継承として、区民会館南側の水景の再整備など、現庁舎の景観を保存、発展させている。こうした工夫により、場所の記憶をつなぎ新たな風景の魅力を創出する計画としている。
- ウ これらにより、本計画は世田谷区風景づくり計画に定める、理念・方向性、方針・基準に即しており、景観法及び世田谷区風景づくり条例に違反するものではない。

⑨ 「請求理由要旨⑨」について

- ア 本庁舎等整備における基本的な考え方については、平成28年に学識経験者、区民等からなる「世田谷区基本構想検討委員会」を設置し、「世田谷区本庁舎等整備基本構想」を作成しており、その中で、「現庁舎等の空間特質の継承」として、本庁舎、区民会館、広場等の空間特質をできるだけ継承し、これからも区民自治・交流の拠点として区民に愛される庁舎を目指していく。」としている。基本構想の策定を受けて実施した、設計者選定プロポーザルでは、6者の参加者から、空間特質の継承について、様々な提案があり、これらの提案については提案書の公開展示、意見聴取、公開によるプレゼンテーションなど、広く区民に公開しながら選定を行った。
- イ 本庁舎等整備においては、現庁舎等の特徴である区民会館ホールの折板状の外壁を保存・改修し、東側の世田谷区役所通りのケヤキ並木からピロティを通じて広場に至るアプローチ動線、広場を囲んだ庁舎の配置、広場の舗装パターンの復元、広場と区民交流（区民会館、区民交流スペース）のつながりを意識した配置など、現庁舎の空間特質を継承した計画としている。外構計画では、地域風景資産の一部となっている区民会館東側のケヤキ並木を極力保存しながら、やむを得ず伐採する部分はケ

ヤキを新植し、みどりを北側へ延伸させている。さらに記憶の継承として、区民会館南側の水景の再整備など、現庁舎の景観を保存、発展させている。こうした工夫により、場所の記憶をつなぎ新たな風景の魅力を創出する計画としている。

ウ これらにより、本計画は「世田谷区本庁舎等整備基本計画」に定める基本方針に即しており、基本構想の内容に反する不当なものではない。

⑩ 「請求理由要旨⑩」について

ア プロポーザルの審査委員については、世田谷区本庁舎等整備に係る建築要件、基本構想に掲げる基本方針等に対応した専門分野に関する知見を有し、また、他自治体の選定委員会の委員等の経験を有する学識経験者により構成している。委員の選定については、平成28年12月19日に開催された地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会（以下、「特別委員会」という）において、各委員の氏名、委員に選定する理由について報告している。設計者の選定プロセスについては、公平性、公開性に配慮し、提案書の公開展示及び意見聴取、公開プレゼンテーションを行い、公開展示の際に頂いた意見については、参考資料として審査委員会にも提供し、確認いただいた上で審査を行った。評価基準については、プロポーザル公告時に、配点、採点方法、評価の視点等を公表しており、この評価基準に基づき採点し、最優秀者、次点者を選定した。また、請求人が最終評価の得点にすべきと主張する「総合評価」については、評価基準において「公開プレゼンテーション及びヒアリングを踏まえ、取組意欲や、基本構想の理解度、説明能力、コミュニケーション能力を総合的に評価する」評価項目としており、業務の取組方針、提案テーマ1～6と同等に評価する項目となっている。

⑪ 「請求理由要旨⑪」について

ア 令和元年度に実施したサウンディング調査によると、東京2020大会、大阪万博、都内における大規模再開発等により建設需要は今後も増加傾向であり、1期工事の工期を短縮する目的で計画していた逆打ち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、1期工事では、通常の工法（順打ち工法）に工程計画を変更した。同時期に国土交通省では、建設労働者の減少、建設労働者の適正な労務環境確保の観点から、建設業の働き方改革について検討を行っており、令和2年度に施行の建設業法に示される工期適正化に向けた方針を踏まえ、発注者には、建設業の働き方改革を見据えた工期設定が求められていた。これらの状況から、区としては基本設計段階では64ヶ月と想定した工事工程を、より適正な工期として75ヶ月に延伸する必要があると判断した。この内容については、令和元年9月4日に開催された特別委員会に報告をしている。

イ 調査・設計費の増額については、基本設計時においては、建築計画、施工方法等が未定であったことから、基本構想策定時点で想定される建物規模等から算定し、約8億円としていた。実施設計段階において建物

規模、構造等が確定したことを受け、国土交通省の定める基準により工事監理委託料等を再計算した結果、2億円増額の約10億円となった。

ウ コンストラクションマネジメント会社との契約については、工期延伸を原因とする契約金額の変更は行っていない。なお、コンストラクションマネジメント会社との契約については下記のとおりである。

当初契約：平成31年4月1日 契約金額：101,860,000円

変更契約（1回目）：令和元年11月6日

契約金額：109,560,000円（7,700,000円増額）

変更理由：施工者選定手法検討委員会の検討結果を受け、総合評価方式による施工者選定の手法についての検討支援を業務として行うこととしたため。

変更契約（2回目）：令和2年9月7日

契約金額：84,161,000円（25,399,000円減額）

変更理由：履行业務から移転支援業務を除いたため。

よって、請求人の主張は、本件本庁舎等整備が著しく合理性を欠くというものであるが、本件本庁舎等整備については合理性があるため、本件契約を締結することは違法又は不当な契約締結・履行には当たらない。

### 第3 事実関係の確認

監査対象部からの事情聴取並びに関係書類等の調査により、次の事項を確認した。

#### 1 本庁舎等整備の経緯

##### (1) 本庁舎等整備の背景

世田谷区本庁舎等は、世田谷区民会館（昭和34年竣工）、第一庁舎（同35年竣工）、第二庁舎（同44年竣工）、分庁舎（ノバビル、同63年竣工）、第三庁舎（平成4年竣工）、第三庁舎プレハブ棟（同9年竣工）により構成されている。

区では、平成16年度から本庁舎等を含む庁舎整備に関する調査研究をはじめ、区民サービス、災害対策、環境対応面などで様々な課題があることから、本庁舎等整備について本庁舎等整備審議会を設置するなど区議会とも協議しながら検討を重ねてきた。リーマンショックの影響などから方針を決定するまでには至らない状況となっていたが、平成23年3月の東日本大震災の発生などから、平成25年3月、災害対策本部機能を強化するため非常用電源等を整備するとともに本庁舎等整備の検討を再開した。

##### (2) 本庁舎等整備工事までの主な経過

- ①平成25年 9月 「庁舎計画推進委員会（庁内検討組織）」設置
- ②平成26年 3月 「本庁舎等整備方針」策定
- ③平成26年 5月 「本庁舎等整備シンポジウム」開催（区民対象）
- ④平成27年 2月 「本庁舎等整備報告会」開催（区民対象）

- ⑤平成27年 3月 「本庁舎等整備基本構想（中間まとめ）」策定
- ⑥平成28年 4月 「本庁舎等整備基本構想検討委員会」設置  
（区民13名、学識経験者7名で構成）
- ⑦平成28年 8月 「本庁舎等整備基本構想検討委員会報告書」区長あて提出
- ⑧平成28年 8月 「本庁舎等整備基本構想（素案）」策定
- ⑨平成28年 9月 「本庁舎等整備基本構想（素案）パブリックコメント」実施
- ⑩平成28年 9月 「本庁舎等整備基本構想（素案）区民説明・意見交換会」開催（区内5地域）
- ⑪平成28年12月 「本庁舎等整備基本構想」策定
- ⑫平成29年 4月 「本庁舎等整備基本設計業務委託」契約の業者選定に係る公募型プロポーザル公告
- ⑬平成29年10月 「本庁舎等整備基本設計業務委託」契約締結
- ⑭平成30年 6月 「本庁舎等整備基本設計方針（案）」近隣説明会開催
- ⑮平成30年 6月 「本庁舎等整備基本設計方針（案）」区民説明会開催
- ⑯平成30年 6月 「本庁舎等整備基本設計方針」策定
- ⑰平成30年 9月 「本庁舎等整備基本設計（案）中間報告及び世田谷区民会館整備方針」近隣説明会開催
- ⑱平成30年 9月 「本庁舎等整備基本設計（案）中間報告及び世田谷区民会館整備方針」区民説明会開催（区内5地域）
- ⑲平成30年12月 「世田谷区民会館整備方針」策定
- ⑳平成31年 2月 「本庁舎等整備基本設計（案）」策定
- ㉑平成31年 3月 「本庁舎等整備基本設計（案）」近隣説明会開催
- ㉒平成31年 3月 「本庁舎等整備基本設計（案）」区民説明会開催
- ㉓平成31年 3月 「本庁舎等整備基本設計（案）」障害者団体対象の説明会開催
- ㉔平成31年 3月 「本庁舎等整備基本設計」策定
- ㉕平成31年 4月 「本庁舎等整備実施設計業務委託」契約締結
- ㉖令和 元年10月 「本庁舎等整備工事に関する条例等に基づく説明会」開催
- ㉗令和 2年 2月 「本庁舎等整備実施設計概要(案)」障害者団体対象の説明会開催
- ㉘令和 2年 3月 「本庁舎等整備実施設計概要」策定
- ㉙令和 2年10月 建築基準法第18条第2項の計画の通知
- ㉚令和 3年 4月 建築基準法第18条第3項の規定による確認済証（建築物）の交付

※区を共同事務局とし、設計案のたたき台を示し設計の各段階で設計プロセスを共有し意見交換を行う「世田谷リング会議」が、平成30年5月から令和元年9月まで6回開催されている。会議メンバーは、学識経験者、周辺地域団体代表（周辺町会、商店街代表）、障害者団体代表、区民（公募、無作為抽出）で構成されている。

## 2 本庁舎等整備工事の概要

### (1) 工事契約

- ①業者選定：令和3年2月1日 一般競争入札（技術提案型総合評価方式）
- ②契約締結：令和3年5月20日  
3世契建般第1号 世田谷区本庁舎等整備工事  
世田谷区世田谷四丁目21番他
- ③契約金額：36,410,000,000円  
内消費税3,310,000,000円
- ④工事完了：令和9年10月15日予定

### (2) 工事概要

	東棟	西棟
敷地面積	11,452.16㎡	10,537.51㎡
建築面積	6,365.78㎡	6,882.09㎡
延べ面積	36,484.51㎡	36,518.57㎡
階数	地下2階 地上10階 塔屋2階	地下2階 地上5階 塔屋1階
構造	鉄骨造・鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造（免震構造）	
最高高さ	40.60m	21.89m

確認済証（建築物）交付現在

## 3 本庁舎等整備工事に関する個別事項

### (1) 区道の処理について

#### ① 区道の位置付け

本庁舎建築敷地間にある区道は、4m以上の道路法による道路であることから、建築基準法第42条第1項第1号の建築基準法の道路に該当する。また、当該区道は、世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画の地区防災施設6号としての都市計画上の位置付けも有し、現在の道路線形を修正する形で、建築基準法第42条第1項第4号に該当する建築基準法上の道路の部分も併せて存在する。

#### ② ノバビル敷地の土地賃貸借契約

- ア 平成30年8月29日「本庁舎等整備計画敷地参入に関する覚書」締結
- イ 平成31年3月22日「土地賃貸借契約」締結  
地積：580.19㎡  
賃貸借期間：令和7年1月1日から令和56年12月31日まで  
賃料：土地の価格×6%
- ウ 平成31年3月27日「始期付賃借権設定仮登記」

### (2) 非常用エレベーターの附室について

#### ① 確認済証（建築物）の交付

ア 令和2年10月8日付建築基準法第18条第2項の計画の通知に対して、同条第3項の規定による東京都（建築主事）の確認済証が令和3年4月23日付けで交付されている。

イ 計画通知を東京都（建築主事）へ提出後に東京都（建築主事）からの指導を受けて、非常用エレベーターの乗降ロビーの設計仕様については、当初予定していた設計を変更し、東京都（建築主事）の指導に沿ったものとなっている。

## ② 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例

ア 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例は、建築主事が確認をする建築基準関係規定に含まれていない。

イ 同条例第11条では、区長が公共的施設の生活環境の整備について判断の基準となるべき事項を策定しなければならないことが、同条例第12条では、整備基準への適合努力義務が規定されている。

ウ 同条例第14条では、「特定公共的施設の新設又は改修しようとする者は、その計画について、規則で定めるところにより、工事に着手する前に区長に届け出なければならない。」と規定されている。

エ 同条例第14条に基づく届出が令和2年1月17日に提出されており、「世田谷区整備基準適合」と認められている。

オ 同条例第8条第2項では、世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会の調査審議事項が規定されているが、同条例第14条で届け出された計画の調査審議は規定されていない。

## (3) 免震構造について

① 世田谷区本庁舎等整備基本構想（平成28年12月）では、「大規模災害直後でも業務継続が可能な庁舎へと機能強化を図る必要がある。」としており、区は、免震構造を採用することを基本としている。

② 区では、EXP. J（※）の性能、安全性について、発注図書に以下の項目を明記している。

ア 日本免震構造協会のガイドラインで規定する最上級の性能指標A種に求められる「指定された可動量の範囲内で建物が動いても破損しない性能とする」

イ 「2011年の東日本大震災の東北6県において、震度6弱以上で損傷がなかった実績を有するメーカーとする」

ウ 「可動試験により設計者、または監督員の立ち会いの下、実物可動検証を行う事」

※異なる動きとなる構造物を分割し、地震などの外力の働きで建物が受けるダメージを最小限に抑える伸び縮みする接続部分。

## (4) 区庁舎の設計について

当初は、東京都（建築主事）への計画の通知の際に、世田谷保健所執務室からの排気口を区民利用の駐輪場に設けていたが、東京都（建築主事）から

の指導により直接外部に排気するため排気口を延長する設計に変更している。

(5) 本庁舎の規模について

① 区では、世田谷総合支所について世田谷区本庁舎等整備基本構想（平成28年12月）において、本庁舎敷地内に置くこととしている。

② 区では、公共施設整備方針（平成26年3月）において、「統合や複合化等により生じる跡地については、改築や改修の際の移転先として仮設経費の抑制、まちづくり用地などとしての活用、災害時の避難所として確保を図る場合を除き、財務負担を軽減するため、原則として売却します。」としている。

(6) 「世田谷リング」について

世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例第14条に基づく届出が令和2年1月17日に提出されており、「世田谷区整備基準適合」と認められている。

(7) 「世田谷みどり33」施策について

世田谷区みどりの基本条例施行規則第24条の基準に基づき算出すると本庁舎等整備においては、28%以上の緑化が求められている。本庁舎等整備計画では、敷地全体で35%以上確保する計画となっている。

(8) 景観法及び世田谷区風景づくり条例について

① 景観法

ア 景観法第2条では「基本理念」、第5条では「事業者の責務」が規定されている。

② 世田谷区風景づくり条例

ア 世田谷区風景づくり条例第8条では、公共施設の風景づくりにおける区の役割が規定されている。

イ 同条例第25条により策定された風景づくり計画第4章の「建設行為等に関する風景づくり」では、風景づくりの基準として、①配置の考慮事項、②高さ・規模の配慮事項、③形態・意匠・色彩の工夫、配慮事項などを、第8章の「公共施設における風景づくり」では、風景づくりの考え方及び整備に関する指針が規定されている。

③ 地域風景資産

ア 「世田谷区庁舎のケヤキ並木が作る広場の風景」は平成25年度に地域風景資産に選定されている。

イ 選定の背景として、「改築の検討が進められている中（平成25年度時点）、広場やケヤキ並木の配置が変わることも認識した上で、広場空間の風景の価値・魅力を伝えていきたいというものである。」と世田谷区のホームページで紹介されている。

ウ 風景づくり計画の第9章協働による風景づくりで、「地域風景資産の

選定は、風景に優劣をつけることや、制限を加え保存することが目的ではありません。」と記載されている。

エ 「世田谷区庁舎のケヤキ並木が作る広場の風景」は、世田谷区風景づくり条例第13条の「地域風景資産」に選定されているが、同条例第14条の登録がなされていないことから、同条例第15条の「資産活用指針」や第16条の「維持管理」の規定は適用されていない。

#### ④ 世田谷区街づくり条例

ア 区では、令和元年6月10日に建築構想届出書を世田谷総合支所街づくり課へ提出している。

イ 世田谷総合支所街づくり課では、令和元年6月25日に世田谷区街づくり条例連絡調整会議で一部適用除外（世田谷区街づくり条例第41条第2項第2号の適用）について協議し、会議で了承されている。

ウ 世田谷総合支所街づくり課では、令和元年7月23日に建築構想手続完了通知書交付の起案決定後、通知書を交付している。

#### (9) 文化財の解体について

平成28年12月に作成された「世田谷区本庁舎等整備基本構想」の五つの基本的方針の中の「区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎」に「区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質の継承」を掲げ、「本庁舎、区民会館、広場等の空間特質をできるだけ継承し、これからも区民自治・交流の拠点として区民に愛される庁舎を目指していく。」としている。

#### (10) 基本設計業務委託公募型プロポーザルについて

① 区では、本庁舎等設計者審査委員を7名選定しており、平成28年12月19日に開催された区議会の特別委員会で委員構成、氏名、経歴、選定理由などを報告している。

② プロポーザル公告資料（説明書、様式、提出資料作成要領、評価要領）については、平成29年1月から3月にかけて本庁舎等設計者審査委員会で審議され、了承されている。

③ 区では、プロポーザル実施要領（審査の評価基準等含む）及び説明書（業者配布用要領）は、平成29年4月14日に起案決定している。

#### (11) 調査・設計費について

令和元年9月4日に開催された区議会の特別委員会で基本設計からの変更について報告する中で調査・設計費（8億円から10億円）、工法変更、工期変更について報告している。

## 第4 監査の結果

監査の結果、本件請求については、合議により次のように決定した。

## 1 判 断

本件請求に理由がないと認める。

## 2 判断理由

### (1) 監査対象事項が財務会計上の行為に該当するか否かについて

本件請求における監査対象事項3点について、地方自治法第242条第1項に定める住民監査請求の対象となる財務会計上の行為に該当するか否かについて、以下のとおり検討した。

監査対象事項①「新庁舎建設と区民会館改修の建築及び設備関係工事を一体工事とする契約の締結が、違法又は不当な公金の支出若しくは契約の締結・履行にあたるかどうか」における世田谷区本庁舎等整備工事の契約締結（区と大成建設（株）との間の工事請負契約の締結）は、住民監査請求の対象となる公金の支出又は契約の締結に該当する。また、監査対象事項③「ノバビル敷地の土地賃貸借契約の締結が、違法又は不当な公金の支出若しくは契約の締結・履行にあたるかどうか」におけるノバビル敷地に関しての土地賃貸借契約（区と大信興業株式会社との間の土地賃貸借契約）は、平成31年3月22日に締結しており、今後当該契約の履行に伴い公金が支出されることは相当の確実さをもって予測されることから、住民監査請求の対象となる公金の支出又は契約の履行に該当する。

これに対し、監査対象事項②「敷地中央の区道を廃止しないことが、違法又は不当な財産の管理にあたるかどうか」における区道の処理（本庁舎建築敷地間にある区道を廃止せず、これを本庁舎建築敷地に編入しないこと）は、住民監査請求の対象としての財務会計上の行為には該当しない。以下に理由を述べる。

住民監査請求は、地方財務行政の適正な運営の確保を目的とするものであるから、その対象は財務会計上の行為に限定される。したがって、地方自治法第242条第1項にいう「財産の取得、管理若しくは処分」及び「財産の管理を怠る事実」における財産の管理とは、財産の持つ財産的価値に着目し、その価値の維持、保全を図る財務的処理を直接の目的とする行為に限定されると解すべきである（最高裁平成2年4月12日第一小法廷判決）。

しかるに、当該区道は、世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画において災害時の避難及び延焼防止のための地区防災施設6号として位置付けられていることから、区は防災街区整備地区計画における地区防災施設としての機能を維持することなどを理由として、本庁舎建築敷地間にある区道を廃止せず、これを本庁舎建築敷地に編入しないと決定したというのであるから、当該決定は、道路整備計画、防災計画の円滑適切な遂行・実現を図るという道路行政、防災行政の見地からの判断であって、当該区道の持つ財産的価値に着目し、その価値の維持、保全を図る財務的処理を直接の目的とするものではない。

したがって、本庁舎建築敷地間にある区道を廃止せず、これを本庁舎建築敷地に編入しないという決定は、作為としての「財産の取得、管理若しくは

処分」、不作為としての「財産の管理を怠る事実」のいずれにも該当せず、その他地方自治法第242条第1項所定の住民監査請求の対象となる行為に該当しない。よって、監査対象事項②は、住民監査請求の対象とならないと解するのが相当である。

そこで、以下、監査対象事項①及び監査対象事項③について、違法又は不当な財務会計上の行為であるかを検討することとする。

## (2) 財務会計上の行為の違法性・不当性の判断について

請求人は、本庁舎等整備事業の計画及び関連する予算について、地方自治法第2条第14項及び地方財政法第4条第1項への違反を主張するが、これらの規定は、いずれも地方公共団体や地方行財政の運営の在り方に関わる基本的指針を定めたものであって、かかる基本的指針に適合するか否かは、当該地方公共団体の置かれた社会的、経済的、歴史的諸条件の下における具体的な行政課題との関連で、総合的かつ政策的見地から判断されるべき事項であり、首長制と間接民主制とを基本とする現行地方自治制度の下においては、このような判断は、当該地方公共団体の議会による民主的コントロールの下、住民の福祉の増進を図ることを基本として地域における行政を自主的かつ総合的に実施する役割を広く担う当該地方公共団体の長の広範な裁量に委ねられているものというべきであるから、長の判断が著しく合理性を欠き、長に与えられた広範な裁量権を逸脱又は濫用するものと認められる場合に限り、上記各規定を含む財務会計上の義務に違反しその違法性が肯定されると解すべきである。また、長の判断が裁量権の逸脱又は濫用には至らないが、その裁量権の行使が社会通念に照らして正当性又は妥当性を欠くと認められる場合にその不当性が肯定されると解すべきである。

そして、上記のとおり長に広範な裁量権を与えた趣旨からすると、長の判断の基礎とされた重要な事実を誤認があること等により同判断が全く事実の基礎を欠くものと認められる場合、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くこと等により長の判断が社会通念に照らして著しく妥当性を欠くことが明らかであるものと認められる場合に限り、長の判断が上記の裁量権を逸脱又は濫用するものであると認めるのが相当であり（最高裁昭和53年10月4日大法廷判決、大阪高裁平成17年7月27日判決）、また長の判断が重要な部分において事実の基礎を欠くものと認められる場合、又は事実に対する評価が妥当性を欠くと認められる場合に限り、裁量権の行使が不当であると認めるのが相当である。

## (3) 監査対象事項①について

① 区は、建設後相当期間が経過した本庁舎等について、災害対策や区民サービス、環境性能など様々な機能を向上させる観点から本庁舎等の整備について検討を開始し、平成26年3月に「世田谷区本庁舎等整備方針」を策定、平成28年12月に「本庁舎等整備基本構想」を策定、平成30年6月に「本庁舎等整備基本設計方針」を、平成31年3月に「本庁舎等整備基本設計」を策定、同年4月に「本庁舎等整備実施設計業務委託」契約を締結し、令和2年3月に「本庁舎等整備実施設計概要」を策定した。こ

の間、区は、区民への説明会や、学識経験者、区民等からの意見聴取等を繰り返して実施した。そして、令和2年10月8日付けで建築基準法第18条第2項の計画の通知を行い、令和3年4月23日付けで同条第3項の規定による東京都（建築主事）の確認済証が交付されている。並行して、令和3年2月、技術提案型総合評価方式による一般競争入札により事業者を選定し、同年5月19日、区議会の議決を経て、同月20日、大成建設（株）との間において、「世田谷区本庁舎等整備工事」（3世契建般第1号）の契約を締結したものである。区長は、こうした検討結果や区議会における議論などを踏まえて整備計画を策定し、世田谷区本庁舎等整備工事契約を締結したものであって、このような判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものであって、区長がその裁量権の範囲を逸脱し又はその濫用をしたものであるということとはできず、またその裁量権の行使が社会通念に照らして正当性又は妥当性を欠くということもできない。

- ② これに対し、請求人は、「請求理由要旨①」及び「補充理由要旨①」のとおり、敷地中央区道を廃止しないために費用が過大となり不要な公金支出等を招いていると主張する。

しかしながら、当該区道を存置させるか否かについての判断は、本庁舎等の整備という目的のみならず、道路・建築・都市計画など、広く街づくりや防災上の目的からの検討をも併せて行う必要があるところ、区は、防災街区整備地区計画の地区防災施設の機能維持、接道する民有地の不利益発生防止、通り抜け機能のある道路を敷地の有効利用を図る目的で廃止又は行き止まりの道路に変更することはしないとの点を総合的に判断し、当該区道を廃止しないとの方針を定めたものであり、このような判断が全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨①」及び「補充理由要旨①」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ③ 次に、請求人は、「請求理由要旨②」及び「補充理由要旨②」において、建築計画が建築基準関係規定に違反していると主張する。

しかしながら、建築計画は、東京都（建築主事）による審査により建築基準関係規定に適合することが確認され、確認済証が交付されているのであるから、係る建築計画を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。なお、請求人が指摘する非常用エレベーターの乗降ロビーの設計仕様は、東京都（建築主事）の指導に沿って変更されている。

さらに請求人は、東京都（建築主事）による審査が違法かつ不当であると主張するが、特段の事情がない限り、区長は計画通知に対する東京都（建築主事）の審査が適法になされ、その結果として確認済証が交付されたと判断することに合理性が認められるから、上記認定を覆すものではない。

加えて請求人は、「請求理由要旨②」において、当初設計によれば非常用エレベーターの乗降口の床面に設置されている視覚障害者用誘導ブロックが防火区画用のシャッターの作動によって遮断されることとなっていたこと、係る設計が世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会に諮られていないことを指摘し、建築計画が妥当性を欠き、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に照らして手続に重大な瑕疵があると主張する。

しかしながら、確認された事実によれば、前記のとおり非常用エレベーターの乗降ロビーの設計仕様が東京都（建築主事）の指導に沿って変更された結果、防火区画用のシャッターは設置されないこととなったこと、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例は、届け出られた特定公共施設の新設又は改修の計画を世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会において調査審議すべきことを定めていないことが認められるから、区長による上記判断を左右するものではない。

よって、請求人が「請求理由要旨②」及び「補充理由要旨②」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ④ 次に、請求人は、「請求理由要旨③」により、新庁舎等整備計画を全館免震構造とすることについての違法・不当を主張する。

しかしながら、区では、様々な議論を経て策定した世田谷区本庁舎等整備基本構想（平成28年12月）で、「大規模災害直後でも業務継続が可能な庁舎へと機能強化を図る必要がある。」としており、免震構造を採用することを基本としている。

また、EXP-Jの設置個所の検討や日本免震構造協会のガイドラインを考慮して、EXP-Jの目標性能の設定、性能に満足できる製品の選定、要求性能に満足できることを試験などで確認することとしていること、また、EXP-Jの可動部分の識別ができる工夫や分かりやすい注意喚起の方法など、誰もが安心して利用できるよう検討を行うなど、安全性につき配慮を行っている。

また、請求人は、地震発生後の多大な整備費用等発生について指摘するが、必ずしも地震発生後の多大な費用が発生するとする事実は認められない。

よって、来庁者・職員等の生命と身体の安全に支障のある計画を検討不十分なまま進めており、工事費が節約できた可能性があるにもかかわらず、不要な支出を伴う契約を締結したという事実も認められない。

これらのことから、耐震安全性設計に関しての免震構造等の計画を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、

又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨③」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑤ 次に、請求人は、「請求理由要旨④」のとおり、区庁舎としての使いやすさ・快適性・安全性などを有していない設計となっており、区役所庁舎としての妥当性に欠ける不当なものであると主張する。

しかしながら、区では、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に関する事前相談や同条例第14条の規定に基づく届け出は適正に行っており、建築基準関係規定である世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例（バリアフリー建築条例）のみでなく、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例第11条の整備基準（適合努力義務）及び第13条の2の遵守基準（遵守義務）のいずれの基準にも適合していることが認められる。また、世田谷区本庁舎等整備工事に関する設計に係る建築基準法第18条第2項の計画の通知に対しては、同条第3項の規定による東京都（建築主事）の確認済証が既に交付されていることから、本件建築物は建築基準関係規定に適合していることが認められる。さらに世田谷保健所については、執務室からの排気口を延長し、直接外部に排出するよう設計を当初の計画から変更しており、風環境への影響については、設計段階で検討を行い既存建物と計画建物それぞれに対してシミュレーションを行い比較した結果、歩行等に支障はないと考えているというのであるから、これら、区庁舎の設計仕様を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨④」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑥ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑤」のとおり、地域自治・地方分権の趣旨に反する過大な本庁舎の規模であり、規模の適正化を行わなかったことは不当であると主張する。

しかしながら、区では、世田谷区本庁舎等整備工事に関する設計に係る建築基準法第18条第2項の計画通知に対して、同条第3項の規定による東京都（建築主事）の確認済証が既に交付されていることから、本件建築物は建築基準関係規定に適合していることが認められ、世田谷総合支所を本庁舎内に置くこととするとの判断や、世田谷保健所を本庁舎内に設置すること及び旧保健センターの土地の売却等の判断については、世田谷区本庁舎等整備基本構想のみならず、区の公共施設整備方針及び世田谷区公共施設等総合管理計画などの諸計画に基づき行われていることが認められることから、これらの計画を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を

締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものという事はできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑤」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑦ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑥」のとおり、リングテラスについて、主にユニバーサルデザインの観点から不要であると主張する。

しかしながら、区では、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例に関する事前相談や同条例第14条の規定に基づく届け出は適正に行われており、建築基準関係規定である世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例（バリアフリー建築条例）のみでなく、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例第11条の整備基準（適合努力義務）及び第13条の2の遵守基準（遵守義務）のいずれの基準にも適合しており、世田谷区本庁舎等整備工事に関する設計に係る建築基準法第18条第2項の計画通知に対しては、同条第3項の規定による東京都（建築主事）の確認済証が既に交付されていることから、本件建築物は建築基準関係規定に適合していることが認められる。また、EXP. Jについては、設置個所の検討や日本免震構造協会のガイドラインを考慮して、EXP. Jの目標性能の設定、性能に満足できる製品の選定、要求性能に満足できることを試験などで確認することとしていること、また、EXP. Jの可動部分の識別ができる工夫や分かりやすい注意喚起の方法など、誰もが安心して利用できるよう検討を行うなど、安全性につき配慮を行っており、これら、区庁舎の設計仕様を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものという事はできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑥」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑧ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑦」のとおり、世田谷区が提唱している「世田谷みどり33」施策との不整合は、世田谷みどり33計画を積極的に推進すべき主体である区としての責務を十分に果たしているとは言えず不当であると主張する。

しかしながら、区では、世田谷区本庁舎等整備の計画において、緑化率について、建築関係法令である都市緑地法に基づき都市計画として定められている20%の基準だけではなく、世田谷区みどりの基本条例に基づき求められる28%の基準を満たす、敷地全体で35%以上の緑化率としていくことが認められる。また、ケヤキの木については、世田谷区みどりの基本条例に基づく樹木の伐採の届け出をしており、残存させることが困難なものや移植の難しいものを伐採し、新たなケヤキを植えることを予定し

ているのであるから、これらの緑化等の計画を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑦」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑨ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑧」及び「補充理由要旨⑧」のとおり、景観法及び世田谷区風景づくり条例に違反していると主張する。

しかしながら、区では、建物の上階をセットバックするなどによる周辺の建築群のスカイラインとの調和に配慮し、接道部には歩道状空を整備して周辺歩道との連続性に配慮したゆとりのある歩行空間を形成することとしている。また、現庁舎等の特徴である区民会館ホールの折板状の外壁を保存・改修するなど現庁舎の空間特質を継承し、外構計画で地域風景資産の一部となっている区民会館東側のケヤキ並木を極力保存し、やむを得ず伐採する部分はケヤキを新植してみどりを北側へ延伸、区民会館南側の水景の再整備など、現庁舎の景観を保存、発展させて、場所の記憶をつなぎ新たな風景の魅力を創出する計画とすることにより、世田谷区風景づくり計画に定める、理念・方向性、方針、基準に即しているというのであるから、条例の理念に反するとは認められない。

また、請求人が陳述で主張した「世田谷区庁舎のケヤキ並木が作る広場の風景」は平成25年度に世田谷区風景づくり条例第13条に規定する地域風景資産に選定されているが、風景づくり計画第9章「協働による風景づくり」では「地域風景資産の選定は、風景に優劣をつけることや、制限を加え保存することが目的ではありません。」と記載されており、選定の背景として、「改築の検討が進められている中（平成25年度時点）、広場やケヤキ並木の配置が変わることも認識した上で、広場空間の風景の価値・魅力を伝えていきたいというものである。」と区のホームページで紹介されていることが認められる。

なお、同条例第14条で「前条第1項の規定により選定した地域風景資産のうち、風景づくりの推進に寄与すると認められるものについて登録することができる」とされているが、その登録がなされていないことから、同条例第15条の「資産活用指針」や同条例第16条の「維持管理」の規定が適用されるものではない。

さらに、請求人は、景観法・世田谷区風景づくり条例違反に関連して、本件建築計画は世田谷区街づくり条例が規定する手続きに違反していると陳述補足しているが、同条例の手続きについては、これまでの区民及び周辺住民への世田谷区本庁舎等整備に係る説明会の開催状況に鑑み、同条例第41条第2項第2号の規定を適用し、同条例第36条の周辺住民への説明会等を行わないことの意味決定をした上で、「建築構想手続完了通知書」が交付されていることが認められ、条例の手続上、違法な点は認められな

い。

よって、これら景観法及び世田谷区風景づくり条例並びに世田谷区街づくり条例に関しての手続きを踏まえて世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑧」及び「補充理由要旨⑧」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑩ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑨」のとおり、世田谷区の有する貴重な文化財の解体は不当であると主張する。

しかしながら、区では、平成28年12月に作成された「世田谷区本庁舎等整備基本構想」の五つの基本的方針の中の「区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎」で、「区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質の継承」を掲げ、「本庁舎、区民会館、広場等の空間特質をできるだけ継承し、これからも区民自治・交流の拠点として区民に愛される庁舎を目指していく。」としており、現庁舎等の特徴である区民会館ホールの折板状の外壁を保存・改修し、東側の世田谷区役所通りのケヤキ並木からピロティを通じで広場に至るアプローチ動線、広場を囲んだ庁舎の配置、広場の舗装パターンの復元、広場と区民交流（区民会館、区民交流スペース）のつながりを意識した配置などの計画としているというのであるから、これら、区庁舎の設計仕様を基に世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑨」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑪ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑩」のとおり、世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルにおける設計者選定プロセスの瑕疵は、妥当性を欠き不当であると主張する。

しかしながら、区では、設計者選定プロポーザルについて、選定委員会の委員の氏名、事業者の選定理由、選定方法・選定基準などその手続きを区議会の特別委員会で報告することや、区のホームページなどで明らかにした上でこれを進めていると認められることから、これらの設計者選定等を経て世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑩」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできな

い。

- ⑫ 次に、請求人は、「請求理由要旨⑪」及び「補充理由要旨⑪」のとおり、世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であり増額費用を支出することは不当であると主張する。

しかしながら、区では、令和元年9月4日に開催された区議会の特別委員会で基本設計からの変更について報告する中で調査・設計費（8億円から10億円に変更）、工法変更、工期変更について報告しており、調査・設計費の増額理由は、実施設計段階で建築規模、構造が確定したことによる再計算した結果で、令和元年6・7月に実施したサウンディング調査の結果を踏まえ、資材調達の困難、建設業における働き方改革に伴う影響を考慮し工法、工期を変更したというのであるから、これらの調査・設計の手続きを経て世田谷区本庁舎等整備工事に関する契約を締結するという区長の判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものということとはできない。

よって、請求人が「請求理由要旨⑪」において主張する事実は、いずれも監査対象事項①の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

- ⑬ 以上のことから、監査対象事項①が、違法又は不当な財務会計上の行為と認めることはできない。

#### (4) 監査対象事項③について

- ① 前記「第2 監査の実施 4 監査対象部の見解」によれば、区長は、ノバビル敷地を計画敷地に含めることで、日影規制の影響等が低減し、西棟の建物形状が整形となることから、西棟の建物規模の拡張が可能となり、区民対応窓口部署を効率的に配置することができ、区民サービスの向上を図ることが可能となるとの判断から、前記検討結果及び区議会における議論を踏まえ、ノバビル敷地を目的とする借地契約を締結したものであって、このような判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くものであって、区長がその裁量権の範囲を逸脱し又はその濫用をしたものであるということとはできず、またその裁量権の行使が社会通念に照らして正当性又は妥当性を欠くということもできない。

- ② これに対し、請求人は、「請求理由要旨①」及び「補充理由要旨①」において、敷地中央の区道を廃止することにより、ノバビル敷地を目的とする借地契約を締結する必要がなくなると主張するが、既に述べたとおり、区長は防災街区整備地区計画の地区防災施設の機能維持等の理由から当該区道を廃止しないとの方針を決定したというのであって、かかる判断が、全く事実の基礎を欠き、若しくは重要な部分において事実の基礎を欠くか、又は事実に対する評価が明白に合理性を欠くか、若しくは妥当性を欠くも

のと認めることはできない。

さらに請求人は、「補充理由要旨①」において、契約の締結が議会での説明を経ずに独善的に決定されている、ノバビル敷地の計画用地編入により日影が伸びていると主張するが、土地賃貸借契約は所定の手続を経て締結されており、またノバビル敷地の計画用地編入後の建築計画は東京都（建築主事）による審査の結果、建築基準関係規定に適合することが認められ確認済証が交付されているのであるから、区長による上記判断を左右するものではない。

よって、請求人が「請求理由要旨①」及び「補充理由要旨①」において主張する事実は、いずれも監査対象事項③の違法又は不当を基礎付けるものと認めることはできない。

③ 以上のことから、監査対象事項③が、違法又は不当な財務会計上の行為と認めることはできない。

(5) 以上のことから、本件請求に理由がないと判断した。

### 3 意見

監査委員の判断は以上のとおりであるが、本庁舎等整備の工事は大規模かつ長期に渡るものであることから、工事の実施にあたっては、周辺住民への説明等を丁寧に行いながら事業実施にあたられたい。

### 添付

(別紙) 世田谷区職員措置請求書

(別紙) 事実証明書

- ・【証1-1】道路を廃止した場合の断面イメージ図（西棟）等(※)
- ・【証1-2】敷地中央区道の必要性について区が主張する3つの理由の矛盾(※)
- ・【証1-3】「災害時の庁舎利用」図面等(※)
- ・【証1-4】「『世田谷区本庁舎等整備実施設計概要』に追記」図面等(※)
- ・【証1-5】「東棟・西棟で重複する電気室/機械室等について」図面(※)
- ・【証1-6】中央道路の廃道について(※)
- ・【証2-1】非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）について(※)
- ・【証2-2】「西棟3階非常用EVホール（乗降ロビー）周り（4～5階もほぼ同じプラン）」図面等、新本庁舎非常用エレベーター乗降ロビー（附室）の法的合理性について(※)
- ・【証3-1】免震構造について(※)
- ・【証3-2-1】中埜良昭教授意見書(※)
- ・【証3-2-2】室内のEXP.Jの例(※)
- ・【証3-3】被災後のエキスパンションジョイントについて(※)

- ・【証3-4】「実施設計図・EXP.J 1階キープランに加筆」図面等(※)
  - ・【証4-1】庁舎設計の瑕疵1(※)
  - ・【証4-2】庁舎設計の瑕疵2(※)
  - ・【証4-3】庁舎設計の瑕疵3(※)
  - ・【証4-4】庁舎設計の瑕疵4(※)
  - ・【証4-5】風害について(※)
  - ・【証5-1】本庁舎の規模1(※)
  - ・【証5-2】本庁舎の規模2(※)
  - ・【証6-1】リングテラスの問題点1(※)
  - ・【証6-2】リングテラスの問題点2(※)
  - ・【証6-3】リングテラスの問題点3(※)
  - ・【証6-4】世田谷リング会議の経緯(※)
  - ・【証8-1】「新庁舎の完成イメージ」画像等(※)
  - ・【証8-2】「東側けやき広場から」画像等(※)
  - ・【証9-1-1】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書(※)
  - ・【証9-1-2】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書(2ページ目)(※)
  - ・【証9-1-3】世田谷区民会館および第一庁舎の保存活用に関する要望書(3ページ目)(※)
  - ・【証9-2-1】世田谷区第一庁舎区民会館 再生活用に関する要望書(※)
  - ・【証9-2-2】世田谷区第一庁舎区民会館 再生活用に関する要望書(2ページ目)(※)
  - ・【証9-3-1】「建設工業新聞記事(2017年2月3日)」(※)
  - ・【証9-3-2】「日本経済新聞記事(2017年2月25日)」等(※)
  - ・【証9-4-1】近代建築ツーリズムネットワークの設立と課題(※)
  - ・【証9-4-2】近代建築ツーリズムネットワークの設立と課題(2ページ目)(※)
  - ・【証10-1】本庁舎設計者選定と設計内容の検証(※)
  - ・【証10-2】本庁舎設計内容の検証(※)
  - ・【証11-1】地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会(令和元年9月4日開催)(※)
  - ・世田谷区民会館・区庁舎の建築と広場 保存再生に向けた活動の記録(※)
- (別紙) 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書(補完)(令和3年6月3日提出)
- (別紙) 事実証明書
- ・【補・証1-7】ノバビル用地の借用について(※)
  - ・【補・証2-3】監査請求書【証2-1】より(※)
  - ・【補・証2-4】監査請求書【証2-2】より(※)

- ・【補・証2-5】計画通知 付属図面 西側断面図(1) (説明用に加筆) (※)
  - ・【補・証2-6】計画通知 付属図面 配置図(説明用に加筆) (※)
  - ・【補・証11-2】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」(※)
- (別紙) 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書(補完2) (令和3年6月11日提出)
- (別紙) 事実証明書
- ・別添資料1 意見交換会の開催要請に対する区の回答文書(令和元年7月23日付け) (※)
  - ・別添資料2 意見交換会の開催要請文書(平成31年3月18日付け) (※)
  - ・別添資料3 同上(平成31年4月26日付け) (※)
  - ・別添資料4 意見交換会の開催要請メール(2019年6月13日付け) (※)
  - ・別添資料5 意見交換会の開催要請に対する区の回答文書(平成31年4月5日付け) (※)
  - ・別添資料6 意見交換会とは(※)
  - ・別添資料7 区民の声に対する区の回答文書(令和3年6月7日付け) (※)
  - ・【補・証8-3】計画通知 断面図等(※)

なお、(※)を付したものについては、添付は省略した。

新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書

令和3年5月6日



# 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書

## 目次

項目(概要)	頁	事実証明書【証※-※】
表紙		
目次		
■ 請求の要旨	1-2	
1 敷地中央の区道の廃止について	2-3	証1-1～証1-6
2 非常用エレベーター乗降ロビーの違法性について	3-4	証2-1～証2-2
3 免震構造の危険性について	4-6	証3-1～証3-4
4 庁舎設計の瑕疵について	6-7	証4-1～証4-5
5 本庁舎の規模について	7-8	証5-1～証5-2
6 ユニバーサルデザインに反するリングテラスについて	8-9	証6-1～証6-4
7 「みどり33」施策に反する緑化計画について	9	なし
8 景観法及び風景づくり条例違反について	10-12	証8-1～証8-2
9 区の貴重な文化財の解体について	12-13	証9-1～証9-4
10 設計者選定の瑕疵について	14-15	証10-1～証10-2
11 調査・設計費等の増額に関する積算根拠等について	15-16	証11-1
署名簿		
提出書		

## 新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書

### 請求の要旨

世田谷区長保坂展人（以下「世田谷区長」という。）は総事業費約 390 億円をかけて世田谷区役所・区民会館の新築及び改修工事を行おうとしている。

区の発表では新庁舎建設と区民会館改修（以下「新庁舎等整備計画」という。）の建築及び設備関連工事を一体工事として、技術提案型総合評価方式により令和 2 年 9 月 7 日に入札を公告し（予定価格 42,152,224,000 円（税込））、令和 3 年 2 月 1 日に改札したが一部応札者の入札価格が低入札価格調査制度の調査基準価格を下回ったため、低入札価格調査委員会の審査を経て、同年 3 月 1 日に大成建設株式会社東京支店（以下「大成建設㈱」という。）を落札者として決定した（落札価格 33,100,000,000 円（税別））。

5 月中の契約を経て 7 月 15 日（関係条例の「建築計画のお知らせ」による）に工事着手を予定しているとのことである。

しかしながら、当該新庁舎等整備計画並びにその関連する予算は、地方公共団体は最少の経費で最大の効果を上げるようにしなければならないと定める地方自治法 2 条 14 項に違反し、かつ、地方公共団体の経費は、その目的を達成するために必要かつ最少の限度をこえて支出してはならないと定める地方財政法 4 条 1 項に違反している。

また計画内容は、考慮すべきことを考慮せず、考慮すべきでないことを考慮しており行政裁量の逸脱・濫用であり違法である。

かかる違法な計画及びその関連する予算に基づく工事契約等の執行は違法である。

また、議会の議決は当然に法令の定めに従って行わなければならないこと、及び、地方公共団体の長は、議会の議決が法令等に違反するときは地方自治法 176 条に基づき再議に付すなど一定の措置を取る義務・権限を有することから、かかる違法な新庁舎等整備計画及び予算が世田谷区議会で議決されたとしても、世田谷区長は、議会の議決があったからといってただちにこれを執行すべき義務を負うものではない。したがって、違法な計画及びその関連する予算に基づく工事契約等の執行が、世田谷区議会の議決を経ていたとしても、その違法性は阻却されず、仮に世田谷区長が新庁舎等整備計画及びその関連する予算に基づく公金の支出・契約の締結、債務その他の義務を負担する行為を行えば、かかる行為は違法であり、世田谷区長は世田谷区に対して不法行為責任を負う。

すなわち、本件新庁舎等整備計画は、その内容の違法性・不当性については、以下に項目ごとに詳しく述べることにするが、そこに述べる通り著しく合理性を欠いた当該計画の内容を実施するために、本件工事を落札した大成建設㈱との工事請負契約を結ぶことは、予算執行の適正確保の見地から看過しえない重大明白な瑕疵が存在しているのであって、世田谷区長はこれらの事情を考慮することなく、漫然と違法・不当な内容の新庁舎等整備計画の執行としての本件契約を締結するという財務会計行為をしてはならないという財務会計法規上の義務を負っていると解するべきであり、その義務に違反して新庁舎等整備計画及びその関連する予算に基づく一切の公金の支出・契約の締結、債務その他の義務を負担しないこと。特に、区民会館、第一庁舎の建物解体に関する一切の契約を行わないこと。

ア. 請求の対象： 区長

イ. 行為の時期： 令和 3 年 5 月（工事契約締結予定年月日）

（新庁舎等整備計画は基本計画から工事竣工まで長期に及ぶ一連の行為であるが、「世田谷区本庁舎等整備工事（東棟）・（西棟）」の工事落札を一つの区切りとして、監査請求を行うものである）

ウ. 行為の内容： 世田谷区本庁舎等整備事業に関わる一連の行為

エ. 違法・不当性の理由及びそれに伴って生じる損害の内容及び求める措置：  
上記ウに記載された世田谷区本庁舎等整備事業の内容毎に以下に項目別に詳述する。

1) 敷地中央の区道を廃止しないために費用が過大となり不要な公金支出等を招いている。

【証1-1～証1-6参照】

①行為の不当性；

請求人はこれまで区に対して区道を廃止することで、西棟の広場側道路斜線制限を回避できること【証1-1】及び地下に設置予定の設備の重複投資を避けることができること【証1-5】等を理由として区道廃止を要望してきたが、区は合理的な理由なしに拒否し続けている。区は請求人たちの要望に対して、平成29年8月23日付（29世庁舎整第51号）の回答において、この区道が「区役所周辺に指定されている防災街区整備地区計画の地区防災施設の道路」となっていることを廃止が出来ない理由として挙げており、「災害時には避難路や延焼を防ぐ道路として、日常は安心して往来できる道路として」利用すると説明しているが、区道を廃止して広場として利用することとしても、その目的は十分に達成することはできるし、区は通常は車の通行は禁止し自転車と歩行者の通行しか想定せず広場的に利用するとも言っている。従って区道の廃止をしない理由としては合理的とは言えない。

【証1-2】

また、区道の廃止により道路斜線規制が解消すれば西棟各階の階高が十分に確保できることとなり、低い天井の為に就労環境が劣悪化するというマイナス面も回避することができるとともに、地下部分を一体的に利用することが可能となる。現計画では道路の地下は利用できないために、西棟、東棟の双方に電気室等の同じ設備を二重投資せねばならないという重複投資の非効率さがあるが、廃道することによりそれらが解消できるというメリットが得られる。

その他のメリットとして、道路内、地下、上空には原則として建物が建てられないが、廃道することにより当該道路部分は、基本的に区の敷地となるので、敷地の拡大とその部分の地上地下の有効活用を図ることが出来る。

以上のように、区道を廃止することによって敷地が一体化すると云う多くのメリットが生じるにも拘わらずそれを実行しないのは、その手続きが面倒であることからそれを回避しようとしているとしか考えられず、区の怠慢であり不当であるとしか言えない。

②損害の概要；

(1) 建築基準法第56条第1項の規定により道路からの斜線規制が計画庁舎西棟にかかり、各階の階高が低くなり、庁舎としての室内環境・就労環境等を著しく悪化させている。また、西棟の階高に東棟の階高も合わせているため、庁舎全体としての環境を著しく阻害することとなっている。

その様な重大な瑕疵のある庁舎整備に多額の公金を支出し世田谷区並びに現在及び将来の区民の負担を増大させるものである。

(2) 当該道路とそれによる斜線規制のため、西棟が西隣地側に寄り、建築基準法第56条の2による日影規制をクリアするために西側に敷地を確保する必要性が生じ、本来必要でない西側に隣接するノバビル敷地を借地するため、年2000万円の不必要な公金を支出せざるを得なくなり世田谷区並びに現在及び将来の区民の負担を増大させるものである。【証1-1】

(3) 当該道路で庁舎が分断されるため、電気室等が東棟と西棟で重複しており、工事費・維持費等不必要な公金を支出し世田谷区並びに現在及び将来の区民の負担を増大させるものである。

(4) 世田谷区本庁舎等整備実施設計概要（以下、「実施設計概要」という。）（6頁）によれば現在幅員が10m～8mである当該区道を、「地区防災施設としての機能向上を図るため」全体を幅員

10mに拡幅するとしている。既に述べたように当該道路は地区防災施設としての機能を持っていないこと、仮に道路を廃止しないとしても、歩行者・自転車専用道路としての日常の使い方、災害時の関連車両の駐車場としての使い方を考えても、区庁舎の敷地を道路にする合理的な理由はなく、区の不当な財産管理といえる。【証1-4】

③求める措置：

(1) 不要で過大な支出を強いることとなる新庁舎整備事業に関する大成建設㈱との工事請負契約締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

(2) 庁舎の執務環境、近隣への日影・圧迫感など周辺居住環境を悪化させる要因となり、不要な増加費用をもたらすこととなる敷地中央の区道の廃止手続を開始すること。

2) 非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）の建築基準法違反及びユニバーサルデザインの観点からの不当性について【証2-1、証2-2参照】

(本項目については、実施設計概要及び実施設計図により検討を行っている。)

①行為の不当性；

(1) 本件建築計画によれば、東棟の地下2階から10階の高層棟部分、西棟の地下2階から5階建物のほぼ中央に非常用エレベーター（昇降機）が設置されている。

(2) 建築基準法第34条は「建築物に設ける昇降機は、安全な構造で、かつ、その昇降路の周壁及び開口部は、防火上支障がない構造でなければならない。2 高さ三十一メートルをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機（エレベーター）を設けなければならない。」と定めている。この規定を受けて、建築基準法施行令第129条の13の3においては非常用エレベーターの設置及び構造について各種の基準が定められているが、これは地震や火災などの緊急時の消火活動及び救出活動の円滑な実施が可能となるよう、非常用エレベーターの設置及び構造を定めているものと考えられる。このうち第3項において乗降ロビーについての構造基準が一号から九号まで詳細に定められているなかで、その第四号においては、「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。

(3) 本件建築計画によると、西棟2階の非常用エレベーターの乗降ロビーについては、オープンスペースとなっており、前面には窓及びリングテラスへの出入り口があり、エレベーターを出た左側は廊下と区民交流室の入口があり、右側はリングテラスへの出口に繋がる廊下となっている。西棟3～5階の乗降ロビーに関しても、リングテラスの出入り口がないこと以外は、ほぼ同じである。【証2-1、証2-2参照】

すなわち、乗降ロビーについては「窓又は出入り口を除き耐火構造の壁で囲むこと」という建築基準法施行令第129条の13の3第3項第四号の基準を満たしていない。

(4) 区の説明によれば、火災時には煙感知器と連動した防火シャッターが降下、出入り口については防火戸が閉鎖し防火区画を形成することであるが、面積区画や縦穴区画など一般的な防火区画は防火シャッターでの区画が認められているが、消防隊の拠点となる非常用エレベーターの附室（乗降ロビー）は特に安全性が担保される必要があるため、前述のとおり耐火構造の壁が法律で規定されている。また、シャッターは常に作動することが保証されている訳ではなく、故障により作動しない場合も考えられる。（一般社団法人日本シャッター・ドア協会によれば平成20年6月から3か月間に点検した防火電動シャッター181台中6台（3.3%）に降下障害有り）その場合は非常用エレベーターの乗降ロビーが防火区画として機能しないため、消火活動に当たる消防隊の消

火・救出活動に支障が生じ、消防隊員にも身体と生命の危険が及ぶ恐れがある。また、世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会（以下、「UD 審議会」という。）で区は「歩行困難者の避難に配慮し、非常用エレベーターを東西各1か所ずつ設置します。」【証2-1】と説明しているが、防火区画が形成されない場合、避難者にとっては危険なスペースとなり特に障害者など歩行困難者にとっては生命と身体への危険の恐れがある。要するに建築基準法及びそれに基づく建築基準法施行令はそのような事態を想定したうえでそのような危険を回避するために耐火構造の「壁」で囲むことを非常用エレベーターの乗降ロビーの構造要件としていると解される。

(5) 以上の点から、本件計画の非常用エレベーターの乗降ロビーは建築基準法施行令第129条の13の3第3項第四号違反であることは明白である。（なお、本件違法性については建築基準法第18条第2項に基づく本件にかかる計画通知書に対し、建築主事から世田谷区長宛てに建築基準法第18条第3項に基づいて交付される確認済証について東京都建築審査会に審査請求を行うことを申し添える。）

(6) また、西棟3階から5階までの非常用エレベーターの乗降口の床面に設定されている視覚障害者用誘導ブロックについては、火災時に防火区画用のシャッターが降りた場合にその誘導ブロックの上に降りてくる設計となっており、誘導ブロックが遮断されることになる。このことは視覚障害者の避難に支障を生じ生命と身体への危険を発生させる恐れがあるものであるが、区はこの点について区のユニバーサルデザインについて審議する世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会にも諮ることなく整備計画を進めており、この計画が妥当性を欠くものであるとともに、手続きに重大な瑕疵があると言わざるを得ない（庁舎整備担当部長名文書「2世庁舎整第129号令和3年2月17日」による）。また、誘導ブロックが通過する部分が出入り口とみなされた場合は、シャッターの使用は認められていない。【証2-2】

(7) 耐火構造の壁に代えてシャッターを使用しているため、一般的な軽量鉄骨下地ボード張りの耐火構造の壁に比べ、壁面積あたり約5倍のコストがかかっている（上記「第129号」文書）

## ②損害の概要

上記のとおり建築基準法に違反しかつ重大な瑕疵のある建物について、工事契約を締結し公金を支出することは、違法な公金支出となり現在及び将来の区民の負担を増大させるものである。

## ③求める措置

- (1) 特定行政庁の本庁舎として、違法あるいは違法と疑われるような庁舎計画は行わないこと。  
（世田谷区内の一般的な10,000m<sup>2</sup>以下の建物の建築審査は、世田谷区が行わなければならないことを考慮すれば、本庁舎が違法性を疑われる様な計画であることは到底看過できない。）
- (2) 区民・職員・議員等が安全かつ安心して使える庁舎とするために、建築専門家の委員会を作り、当該計画の内容を検証すること。
- (3) 新庁舎整備事業に関する大成建設㈱との工事請負契約締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

## 3) 新庁舎等整備計画を全館免震構造とすることについて【証3-1～証3-4参照】

### ①行為の不当性；

(1) 新庁舎等整備計画は災害対策本部等、災害対策統括部等を置くためとして全館免震構造を採用しているが、本来は防災拠点として必要な部分だけを免震構造にすることで無用な費用の増加を回避できる。近年の庁舎整備の事例の中には板橋区庁舎のように、既存の庁舎（地下1階地上13

階約 28000m<sup>2</sup>) を長寿命化改修して使い続け、新館(地下1階地上7階約 13500m<sup>2</sup>) を免震構造で新築し、防災拠点を免震構造部分に配置することで費用の節約を図っている例もある。

例えばスポーツ推進部、みどり 33 推進担当部、生涯学習部等、非常時の業務再開が緊急に必要と思われぬ部局については、東棟を耐震補強・バリアフリー・省エネ等の改修工事を行い、そこに配置するなどの工夫をすることで工事費の大幅な節約が可能となる。それにもかかわらず、費用が高み、免震構造と耐震構造を接続するなど工事困難性の高い免震構造に拘ることは、庁舎の安全性、「必要かつ最少の限度をこえて支出してはならない」と定める地方財政法に鑑みても妥当性を欠くものであり、不当と言わざるを得ない。【証 3-1】

また、世田谷区本庁舎等整備施工者選定手法等検討委員会の委員をつとめた、構造専門家の中塾良昭教授の意見書にもあるように、6年以上と言う長期間に及ぶ工事で、途中、耐震構造の区民会館ホールと免震構造の 10 階建ての建物を結び、かつ、工事時期の異なる 10 階建と 5 階建の建物を一体化すると言う、大事故につながりかねない構造となっていること。【証 3-2】

(2) 免震構造において必要となるエキスパンションジョイント(以下「EXP.J」という。)については、製造メーカーにおいても、地震時においては地盤との接合部に設置される床パネルがせり上がりながら移動するなど、出入り口や建物周辺では、この動きにより床パネルがその周辺にいる人に危害を与える可能性を伴うものであるとして注意を呼び掛けている。平成 12 年建設省告示第 2009 号第四の五では、「出入口その他の見やすい場所に免震建築物であることその他必要な事項を表示すること」と規定され、危険性の表示を義務付けている。さらに製造メーカーは EXP.J について、「完全に人への危害を安全に排除することは難しいため、できるだけ免震 EXP.J の箇所や範囲を少なく計画するとともに、・・・その範囲内には出来るだけ近づけず、速やかに通過してもらう」こと、「EXP.J の可動部の存在が識別できるよう工夫すること」を推奨している。しかしながら新庁舎等整備計画では、EXP.J を広場、メインアプローチに使用し、さらに EXP.J が目立たないように一般舗装部と同じ仕上げとして、利用者の安全よりも道路や広場の一体感を優先している。

【証 3-3～証 3-4】

(3) 西棟リングテラスを支える支柱脚元の EXP.J は、中央の区道に近接しているため特殊な形をしており、本来一体化しているべき EXP.J が支柱ごとに分断され、約 130m の長さの細切れの EXP.J が地震と共に一斉に規則正しく動くという前提の危険な設計になっており、利用者の安全が保証されていない。【証 3-4】

(4) EXP.J は大地震の際大きく動くが地震後元の位置に戻るかどうかはわからない。新庁舎等整備計画の場合は最大 5cm 移動したまま止まっても良い設計となっている。EXP.J カバーも 5cm 移動しても良いことになるが、それを超える場合も当然起こりうる。その場合 EXP.J カバーは持ち上がったままの状態になるので、段差が広い範囲に渡って残り利用者がつまずいて転倒する原因となる。区役所本庁舎としてそのような状態を放置できないので、多額の経費を投じて EXP.J カバーを作り直すことになる。免震構造協会の和田章会長は建築専門誌のインタビューに「EXP.J は竣工時に美しくても、地震後に段差が残る方法は勧められない」と答えているが、新庁舎等整備計画の場合その様になっているか不明であり、地震後極めて大きな公金の支出を余儀なくされることが想定される。それに対し大田原市庁舎や新発田市庁舎のように、中間階に免震装置を設置することで、危険で維持費のかかる EXP.J を設けない例もある。新庁舎等整備計画の場合そのような工夫がどのような場面でもほとんど見ることが出来ない。【証 3-1・証 3-3・証 3-4】

(5) 造り方次第で「巨大な凶器」となる恐れのある構造である免震構造を全館に採用し、来庁者、職員等の生命と身体の安全に支障のある計画を検討不十分なまま進めていることは妥当性を欠き

不当であると言わざるを得ない。

②損害の概要：

不必要かつ危険性の高い全館免震構造を採用することで、本来より工事費を節約できた可能性があるにもかかわらず、不要な支出を伴う契約を締結することで、世田谷区及び区民に負担を負わせることとなる。

③求める措置；

- (1) 不要かつ危険性の高い全館免震構造を内容とする大成建設(株)との工事契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- (2) 免震構造と耐震構造の併用を行わないこととし、区民会館と第一庁舎は耐震補強改修とし、西棟は中間階免震など区民・職員等に安全な構造形式とし、危険な場所での免震 EXP.J の使用を最小限とするよう実施設計を変更すること。

#### 4) 区庁舎としての使いやすさ・快適性・安全性などの性能を有していない設計について

【証4-1～証4-4参照】

①行為の不当性；

多くの問題点の一部に過ぎないが、家具什器類のレイアウトされた実施設計図を精査すると、庁舎としての機能において以下の通り著しく劣る設計内容となっており、区役所庁舎としての妥当性に欠ける不当なものである。

(1) 階段／エレベーター／会議ブース／エコボイド等の位置が悪く、窓口ロビーが分散しているため、廊下にカウンターがあるような設計で、記載台、待合用家具などの配置が適切でなく、車椅子やベビーカーなどでの利用に支障があるなど、窓口を訪れる区民等の利用のし易さ、快適さなどの配慮に欠けており、本庁・総合支所としての質を確保出来ていない。例えば西棟1階南ゾーンの「こども家庭支援課」と「生活支援課」の間の階段に沿って配置されたカウンターはローカウンターで椅子が配置され、その後ろに待合用の椅子が置かれているが、その間のスペースが80cm程度しかなく待合用の椅子に人が座っていた場合、人がやっと一人通れる程度でベビーカーや車椅子の通行は難しいレイアウトとなっている。また、待合用の椅子を下げた場合後ろの階段の防火区画用のシャッターにぶつかり防火区画が形成できない危険性も有る。地下1階から4階までつながる直通階段であるので、防火区画が形成できないと大事故に繋がる恐れもある。【証4-1】

(2) 敷地中央の区道が廃道されていないため階高の設定に問題があり、天井の張ってある個室的な執務空間、例えば副区長室などは天井高さが2.4mで一般的な住宅並み以下である。区民が訪れる長さが100mを超える窓口ロビーも天井高さが2.4m～2.7mと極めて低いトンネルのような空間になっている。執務室も天井を張る高さが取れないため、天井を張らずに設備機器を設置するなど、実績が十分でない手法で計画しているため、設計者が言うような90年間使い続けられる設計になっている保証がない。【証4-2～証4-4】

(3) 保健所は西棟の地下1階に置かれているが、コロナ禍で窓を開けての自然換気が推奨される中、区民が訪れる窓口周りには開放できる窓が無く、機械で排気された空気のかなりの部分が来庁者用駐輪場の中に放出されるような、設計の基本に関わる部分に瑕疵があるものとなっている。

《5 地域自治・地方分権の趣旨に反する過大な本庁舎の規模について、及び【証5-1】参照》

(4) 東棟1階ピロティ、2階レストランと区民会館の間のリングテラスに抜けるスリット、西

棟1階のピロティー、2階のテラスと言った、高層の建物にぶつかった風が通り抜ける「風道」が有り、庁舎を訪れる利用者への危険、西側近隣住宅への風害が想定される。区民の安全に関わるリングテラス上の風速など詳細な風のシミュレーションを実施せず、対策についての検討も行われておらず、風害による事故が発生する危険がある。【証4-5】

②損害の概要：

庁舎の使いやすさなどに問題が有り、早い時期に庁舎の改修が必要になり改修費用が発生する。風害による被害が予想されそれに伴う補償費、風害対策改修などが必要になる。

③求める措置：

- (1) 上記のような瑕疵のある新庁舎等整備工事の大成建設㈱との工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- (2) 新庁舎等整備計画が多くの瑕疵を持ったものであることから、建築専門家の検証委員会を設置し、現計画の徹底した見直しを行うこと。

5) 地域自治・地方分権の趣旨に反する過大な本庁舎の規模について【証5-1～証5-2 参照】

①行為の不当性；規模の適正化を行わなかったこと。

(1) 本件契約の内容を見ると、当該本庁舎建物については全体の敷地面積約22000平米に対して、容積率は東棟では292.26%、西棟では286.34%と規制値300%の上限ギリギリの大規模な床面積のものとなっている。建築基準法上の規制値をクリアしているとはいえ、都市計画や環境行政、建築行政を担い民間事業者を指導監督する立場にあり、建築事業においても模範となるべき行政機関である区役所が自らの庁舎の建設において、ルールギリギリの建築物を建設することは重大な問題だと考える。

(2) 地域自治・地方分権という流れの中で世田谷区は区内五つの地域に総合支所を設置して権限移譲を図ってきている。また、新庁舎等整備の検討の中で区民とのワークショップにおいて区民からは総合支所の下部組織であるまちづくりセンターの機能を充実強化して、身近な場所で行政サービスを得られることを優先させ本庁舎の規模を大きくすることには反対する意見が多かった。そのような事情があるにも拘わらず、区は大規模な本庁舎を建設しようとしていることは、時代の流れにも逆行する不当な行為であると言わざるを得ない。

(3) 更に、新庁舎等整備計画の内容によれば世田谷総合支所を本庁舎の中に設置することとされているが、世田谷総合支所については「本庁舎等整備基本構想(中間まとめ)」ではや区民から「三軒茶屋を候補として交通至便地域への移転」が計画されており、これは区民からも強く要望が上がっていた。にもかかわらず、総合支所の場所確保のためのNTTとの借地契約交渉が不調に終わった後、他の可能性を探るなどの十分な調査検討もせず、かつ世田谷総合支所の利用者の利便が悪くなることに十分な配慮をすることなく、世田谷総合支所を安易に本庁舎内に置くことにすると判断に至った結果、本庁舎の規模が従来規模を大きく上回り、周辺環境の悪化をも招くこととなった。これは本来区民サービスの充実に努めるべき行政としての義務を怠ったもので不当なものと言わざるを得ない。【証5-2】

(4) 更に、世田谷保健所は、今回のコロナ禍の経験から単独で十分機能が維持できるものとするべきことが明白になったにもかかわらず、本庁舎内に置くこととしたため、執務環境においても劣る地下室(半地下)に置くこととなり区民が訪れる窓口には、開放できる窓すらない状態になってしまっている。一方、区は旧保健センターという保健所としてふさわしい施設を保有し、リニューアル

ルにより短期間で利用可能となるにもかかわらず、旧保健センター用地は売却することを前提とし、保健所そのものを本庁舎内に置くことに執着し本庁舎の規模がいたずらに拡大する結果を招いているが、これは本庁舎の規模を不当に拡大するものであるとともに、利用可能な区の貴重な財産を手放すという不当な行為である。【証 5-1】

②損害の概要：

- (1) 容積率ぎりぎりの建物を建設することで、周辺住民に建物による圧迫感を感じさせ、特に西側住民に対しては日照が大幅に減少することとなるなど生活環境の悪化をもたらすこととなる。
- (2) 保健所を本庁舎に入れることにより、旧保健センターの貴重な土地を売却することは区の貴重な財産を減少させるものである。

③求める措置：

- (1) 過大な庁舎である新庁舎等整備事業の、大成建設㈱との本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- (2) 世田谷保健所を旧保健センターへ移し、世田谷総合支所を三軒茶屋を候補として交通至便地域へ移設することにより、本庁舎の床面積を削減するよう実施設計を見直すこと。

6) 不要な「世田谷リング」について（主にユニバーサルデザインの観点から）【証 6-1～証 6-4 他参照】

（「世田谷リング」は区民の意見を聞く場としての「リング会議」、空間をつなぐ装置としての「リングテラス」として構成されている）

①行為の不当性：

(1) リングテラスに意図される主なメリットは、区民使用が多い2階スペース間の自在なアクセスイベント時における広場とリングの一体利用、災害時の広場への避難経路であるが、これらはいずれも、階段を利用できる人々のみが享受できるメリットであり、階段の昇り降りができない高齢者や障害者がそこで経験する不自由との落差は極めて大きい。区は、この件について、障害者の視点に立った徹底的な見直しをせず、付け焼刃のような対策のみを提案し、それが不評だと、問題の解決を断念した。このことは、基本構想に掲げられた「すべての人に分かりやすく、利用しやすい、人にやさしい庁舎」という基本方針3に違反するばかりでなく、「世田谷区ユニバーサルデザイン環境整備審議会」の意見を反映させていないなど、区が掲げるユニバーサルデザイン推進条例にも抵触するものと考えられる。【証 6-1】

(2) 区民の「リングテラス不要」の声に対し、リングテラス下を通れば雨に濡れない、リングテラス下は災害時に濡れない場所として有効に活用できるという説明があったが、リングテラスの幅から検証して、雨除けには役に立たないことが明らかである。また、道路上の北側ブリッジ部分に簡易な屋根が架かるがこれも雨除けには役に立たない。【証 6-2】

(3) リングテラスを支える柱の足元には、地震時に激しく動き危険とされる免震用エキスパンションジョイントが設置される。災害時、リングは避難経路として機能し、災害直後からは、広場は緊急車両や物資供給車両の駐車スペースとなることが計画されているが、リングとエキスパンションジョイントの関係について、十分な検討がされているのかどうか。また、リングテラス自体がつくる影によって、1階の区民交流スペースは、陽当たりの悪い陰鬱な空間となる。【証 6-2】・【証 3-1】

(4) 西棟2階には、リングテラス上に半分はみ出す形で「区民交流室」が設けられている。リングテラス側から出入りできるため、夜間休日の閉庁時にも利用できるとされるが、閉庁時に使用できるトイレは東棟にしかなく、安全、そしてユニバーサルデザインに対する配慮が不足している。【証 6-3】

(5) 道路の上にリングテラスを架けるため、道路法の規制により道路からリングテラス下までの高さが制限され、2階床の高さが高くなる。廃道されていない敷地中央の区道の道路斜線規制で建物全体の高さには制限があり、したがって、2階床が高くなった分、2階以上の天井高が低くなる。東棟も天井高さを合わせているため、庁舎全体の執務環境が悪くなっている。【証6-3】

(6) 「リング会議」は区民の意見を聞くためとして設計事務所が参加者に1回1万円の報酬を支払って主催したものであり、建築専門家が区の担当部長、本庁舎等整備基本構想検討委員会で区から推薦された委員長、基本設計委託プロポーザルで佐藤総合計画を選んだ審査委員長、当該工事の施工者選定手法等検討委員会の委員という区の関係者4名のみで、区の担当部長を除けば設計事務所から金銭を受け取って意見を述べていたと考えられる。客観的な立場の建築専門家が専門的観点から問題点を指摘出来る会議となっていない。【証6-4】

#### ②損害の概要：

以上、このような重大な条例違反および瑕疵のある建物の工事契約をおこなおうとしていること、及びそのために多額の公金を支出しようとしていること。

#### ③求める措置：

(1) 新庁舎等整備事業の、大成建設(株)との本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

(2) ユニバーサルデザインに反する「リングテラス」を取り止め、屋内を行き来できる全天候型の地上の棟間連絡通路を設置し、及び不便かつ窓口スペースの狭隘化につながる「区民交流室」は廃止するよう、設計の見直しを行うこと。

### 7) 世田谷区が提唱している「みどり33」施策との不整合について

#### ①行為の不当性；

世田谷区は区政100周年(2032年)までに区内の「みどり」率を33%にする「世田谷みどり33」の施策を掲げている。現在の「みどり率」は約26%であり、33%達成するには、砧公園12個分の「みどり」が必要であると言われている。

一方新庁舎等整備計画における「みどり」の整備に関する計画では34%の計画になっている。公共施設を新設するときは40%の「みどり率」が望ましいと言われているが、本庁舎計画ではその数値を大きく下回った計画になっており、その上、本来の「みどり計画」では地上部で目視できる「みどり計画」が望ましいと言われているが、本計画では、屋上緑化、壁面緑化によって、かろうじて33%を1%上回る情けない計画になっている。

この要因は、敷地の広さに対して70,000㎡という過大な延べ床面積によって地上部分に「みどり」を植栽できる余白空間がないためであり、本庁舎という公共施設の本丸の「みどり計画」が、このような低率でしかないことは、「みどり33推進担当部」という組織を有し「世田谷みどりの基本計画」を策定しその中で、「街なかに多様なみどりをつくり、つなげる」という方針を掲げ、「みどり33計画」を積極的に推進すべき主体である区としての責務を十分に果たしているとは言えず、不当でありこのような不当な計画を進めるための工事請負契約を締結することは不当である。

また、この屋上緑化については、設置後の毎年の維持管理費が必要となるが、多額の費用が予想される屋上緑化を多用することは、区の財政に大きな負担をかけることになるので不当である。その上既存の樹齢60年以上の樺を何本か伐採する事は、長年培ってきたみどりの景観を改変、改悪化するものであり、区民の貴重なみどりの財産を毀損するものでありそのような契約締結は不当である。

②損害の概要；

(1) 「みどり率」が不当に低い計画の「みどり計画」を内容とする契約は「みどり33計画」の達成においてマイナスの影響を与える。

(2) 屋上緑化を多用することにより、維持管理費を年間多額に支払うこととなり、世田谷区並びに現在及び将来の区民の負担を不当に増大させることとなる。

③求める措置；

(1) 世田谷区と大成建設㈱の本件工事請負契約の締結を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

(2) 実施設計を見直して緑化面積を40%以上設けられる実施設計とすること。

8) 景観法及び風景づくり条例違反について 【証8-1～証8-2参照】

①行為の違法性及び不当性；

(1) 本件契約の対象となる本庁舎の東棟においては、議会棟が10階建てとなっており、その高さは最高45メートルであり、東側、南側及び西側住宅地（おおよそ二階建て10メートル以下）から突出して高いものとなっている。北側には国土館大学の建物6階があるが、これは道路から離れて立っており高さの意識は緩和されているのに対して、現計画の本庁舎は規模も大きく高さも1.6倍ほどで道路から見上げるような高さになる。そもそも、公共建築物である区役所庁舎は景観の模範となるべきものであるにもかかわらず、既存の風景を大きく変更するものとなり、また別添資料8でも分かるように、「周辺の建築物群のスカイラインと調和」しているものとは言えない。また本件建物の容積率については東棟は292.26%、西棟286.34%であり、第2種住居地域の指定容積率300%ぎりぎりのボリュームを有している。 【証8-1】

(2)、風景づくり計画第4章建設行為等に関する風景づくり基準違反

世田谷区は、平成19年12月に東京都の区市町村では初の景観行政団体となり、景観法第8条第1項に規定する景観計画として「風景づくり計画」を策定し平成20年4月より運用を行ってきた。

この「風景づくり計画」（最終改訂平成27年3月）においては、景観法第8条第4項第2号に基づき「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」として風景づくりの方針および基準を定めているが、この「風景づくり計画」の第4章 建設行為等に関する風景づくりにおいて、本庁舎が位置する一般地域住宅共存系ゾーンにおける風景づくりの方針として、配置については「隣接する建築物との壁面位置を揃えるなど、周辺の街並みとの連続性を考慮した配置とする。」、形態・意匠・色彩については「1 形態意匠は建築物単体のバランスだけではなく、周辺の街並みとの調和を図る。特に建築物の低層部は、周辺環境を考慮し、魅力ある歩行者空間に寄与するよう、形態意匠色彩を工夫する。2 周辺の街並みスケールを考慮し、長大で平滑な壁面を生じさせないなど、壁面の分節化や色彩の工夫等により圧迫感の軽減及び街並みの連続性を図る。特に低層の街並みに隣接する場合は、低層の街並みからの見え方に配慮する。」としている。また当該ゾーンにおける高さ規模の基準として「高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する（周辺建築物から著しく突出しないよう、建築物の高さ・規模に配慮しましょう）」としている。

以上の規定から本件建物は明らかにこれらの規定に違反しているものと言える。

区は当方からこの点を指摘したことに対して、（区長へのメールによる質問に対する令和元年10月31日付の庁舎整備担当課長佐藤絵里及び施設営繕第二課長鳥居廣基連名の回答書において）「住

宅地と面する外周部に極力みどりの空間を設けることや建物の上層部をセットバックすることなどにより、圧迫感の軽減をおこなっています。」と弁明しているが、緑化することセットバックすることは公共建築として当然の義務であり、45メートルの議会棟建物を建てること自体が、「周辺の建築物群とのスカイライン」と著しく不調和なものであることは明白であり、基準違反になることは確実である。

また、同回答書においては「高さについては、必要なボリュームのうち一部を、周辺敷地や広場への影響が少ない区民会館の東側に集中させることで、建物全体としては低層化を図り、街並みの連続性に配慮した計画としています」としているが、10階建てが高すぎるという批判に対して敷地面積全体において高さを平均して低層になればそれで良いとする考え方自体が、高さ制限を設けている建築基準法の趣旨に関する無理解としか言えないものであり、街並みとして調和のとれた風景づくりを目指す景観基準の趣旨に反するものであり、高さ45メートルの議会棟を正当化する理由にはならない。

以上からこの建物は風景づくり条例第25条第1項に定める「規制又は措置の基準」としての「風景づくり計画」第4章に定める建設行為等に関する風景づくりの基準に違反している。

### (3) 世田谷区風景づくり条例第8条第2項違反及び風景づくり計画第8章公共施設における風景づくりの基準違反

世田谷区風景づくり条例第8条第2項において、「区は、公共施設を整備するときは、風景づくりにおいて先導的役割を果たさなければならない。」と規定している。また、同条第3項において区長が定めることとされている「公共施設に係る風景づくりについて配慮すべき事項を示した指針」として定められた風景づくり計画第8章の「公共施設における風景づくり」においては、「公共施設は、人々の暮らしを支える重要な基盤であるだけでなく、風景の骨格として、魅力的な風景づくりにおいても重要な役割を果たします。そのため公共施設の整備にあたっては、地域の風景に配慮した風景づくりを積極的に進める」と規定されている。

また、「整備に関する指針」としては、区民の風景への意識を高める設計や管理を検討する。場所の記憶をつなぎながら新たな風景の魅力を創出するような工夫を行う。」とされている。

以上の規定に鑑みれば、区の本庁舎は典型的公共施設であり区民の模範となりかつ景観の向上を先導すべき建物であるにも拘わらず、道路際に45メートルの高さの議会棟を配し、それは周辺の建築物群とのスカイラインと著しく不調和なものであり、更に容積率については指定容積率300%ぎりぎりの東棟は292.26%、西棟286.34%であるなど、「風景づくりに置いて先導的役割を果たすべき」建物とはなっていない。

また、近代建築の先駆者である前川國男の建造物は他の多くの自治体においてはその保存や観光施設としての活用が図られているのに対して、本計画により前川建築の一部は残されるもののそのほとんどが消失し、空間特質が継承されないこととなるが、これは「場所の記憶をつなぎ新たな風景の魅力を創出するような工夫」を怠ったものであり「地域の風景に配慮した風景づくりを積極的に進める」ものともなっていない。

従って、本件建築物は世田谷区風景づくり条例第8条第2項違反及び風景づくり計画第8章公共施設における風景づくりの基準違反である。

### (4) 景観法第2条及び第5条違反

景観法第2条においては、法の基本理念として第3項において「良好な景観は、地域の固有の

特性と密接に関連するものであることにかんがみ、地域住民の意向を踏まえ、それぞれの地域の個性及び特色の伸長に資するよう、その多様な形成が図られなければならない。」としている。また、その第4項において「良好な景観は、観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担うものであることにかんがみ、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成に向けて一体的な取組がなされなければならない。」と規定している。

一方、本件建築計画は、上記ロ、で述べた通り前川國男の設計による貴重な文化的歴史的資産の特徴的な空間特質を消失させるものであるとともに、前川國男の設計による公共建物を有する9つの自治体が「近代建築ツーリズムネットワーク」を設立して、建物の維持保存に努め、観光資源として活用して地域活性化を図るための努力をしているにも拘わらず、そのネットワークへの参加も拒否して世田谷区が建替え計画を進めているものであり、地域の固有の特性を理解せずそれを伸長させようという努力を怠り、地域間の交流促進、地域の活性化に資するよう一体的な取り組みが為されなければならないとしている景観法の理念に違反している。

また、景観法第5条においては、「事業者は、基本理念にのっとり、土地の利用等の事業活動に関し、良好な景観の形成に自ら努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する良好な景観の形成に関する施策に協力しなければならない。」と規定されている。これに対して、本件建築計画は世田谷区長が事業者として進めるものであるが、上に述べたように事業者として景観法の基本理念に違反し、地方公共団体である世田谷区が定める風景づくり条例にも違反していることは、景観法に規定する事業者としての責務違反にも該当するものである。

## ②損害の概要；

以上①、で述べた点から以下のような損害が生じている。

- (1)、景観法及び世田谷区風景づくり条例に違反し不当な建築物を建築する契約を締結することは、地方自治法第242条の「違法若しくは不当な公金の支出、財産の取得、管理若しくは処分、契約の締結」に該当し、本来望ましい建築物の建設に充てるべき予算が違法な建築物への無駄な予算執行となり、区税の違法な使用となり、区民の財産への不当な侵害行為であるとともに、区にたいして財産的損失を与え又は与えるおそれのある違法若しくは不当な財務会計上の行為と言える。
- (2) この契約が実施された結果として、周辺の景観及び生活環境を大きく変化させることで周辺住民及び本庁舎を訪問する区民の景観に対する意識を低下させ、景観の向上への努力を失わせ、世田谷区としての景観、風景のレベルの低下を招く恐れがある。

## ③求める措置

- (1) 世田谷区と大成建設㈱の本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- (2) 新庁舎等整備事業に係る実施設計を見直して景観法及び世田谷区風景づくり条例に適合する実施設計とすること。

## 9) 世田谷区の有する貴重な文化財の解体について【証9-1～証9-4参照】

### ①不当性の内容：

- (1) 世田谷区は1959～60年に建築された世田谷区第一庁舎および区民会館について、十分な文化的、歴史的、建築的、地勢的、景観的な価値を検討せず、老朽化した建造物としての機能性と耐久性の表層的な調査・研究（「世田谷区庁舎整備調査報告書」／日本設計、2007年）のみを行うことで、庁舎の建て替えをする根拠とした。

また、区民の意見を聞く区民参加型の合意形成の場として佐藤総合計画が提案した「世田谷リング会議」、「ワークショップ」では、肝心の「空間的特質の継承」がテーマの会議は、予定されていたのに一方的に中止された。【証6-4】

(2) その後区はこの建て替えを前提に、世田谷区本庁舎整備審議会を組織し庁舎のあり方を審議し、耐震性やスペース不足の点から改築の必要性を答申（2009年）、更に2016年には世田谷区本庁舎等整備基本構想が策定されたが、その中では「現庁舎等の意図と評価」で、現庁舎の歴史的経緯と長年にわたり区民に親しまれてきた広場や区民会館の存在感を認める記述を残すとともに、「区民自治・交流を育んできた現庁舎等の空間特質を継承していく」との基本方針を含むものであった。

しかしながら、最終的な実施設計においては、区民会館の一部と縮小された中庭を残すことで、継承が成立したというかたちとされたが、前川建築の「空間特質の継承」は為されないままの計画となったことは、基本構想の内容に反する不当なものである。

近代建築の先駆者として著名な前川國男が設計した現行の第一庁舎と区民会館については、その建築的・文化的な価値、歴史的意義を踏まえて、国内の主要な建築専門家組織より保存・再生要請がなされている。国内の建築の学術組織である日本建築学会関東支部は、2009年6月24日（資料／『保存再生に向けた活動の記録』P6～9）、日本建築家協会は6月29日（資料／『保存再生に向けた活動の記録』P10）及び2016年12月21日、（資料／『保存再生に向けた活動の記録』P11）また、近代建築の保全を目的とした世界的組織の日本支部である DOCOMOMO japan は、2009年11月25日【証9-1】、2017年2月20日【証9-2】に保存の要請書を区へ提出した。

前川國男は2016年に世界遺産に登録された国立西洋美術館の設計者ル・コルビュジエを師とし、近代日本のモダニズム建築をけん引し、東京文化会館や京都会館、神奈川県立音楽堂なども彼の代表作である。要望書には第一庁舎、区民会館の歴史的な意義、建築的・文化的な価値についての説明のほか、活用方法に関する具体的な提案、また、専門家組織として保存再生に協力を惜しまない旨まで呼びかけたものであったが、世田谷区はこれらの要望書に対して何ら答えることもなく、それについての公式な説明は一切なされていない。このことは、歴史的、文化的な価値を有する建築物に対する無理解による貴重な文化的遺産を破壊するものであり、公的な機関として無責任な不当な行為と言わざるを得ない。

(3) 建築家・前川國男の建築は日本全国に残るものであり、前述したように、彼が設計した公共建築を有する9つの自治体は、「世界で認めた文化を、日本の価値に」というキャッチフレーズで「近代建築ツーリズムネットワーク」という組織体を創設し、前川建築を観光資源として活用し、建築の魅力や地域の振興に役立てようと活動している。【証9-3】【証9-4】

世田谷区はこのような活動にも参加することなく文化的歴史的意義を有する貴重な庁舎の解体を進めていることは、こうした地域連携や経済振興による地域活性化の推進を責務とする区の責任放棄でもあり、不当なものである。

## ②損害の概要

- (1) 文化遺産の破壊により世田谷区の貴重な資産を失わせる。
- (2) 前川國男設計による貴重な建築を核とする地域景観の喪失。
- (3) 観光資源として活用機会の喪失、地域活性化の機会の喪失。
- (4) 半世紀以上におよぶ区民の原風景・地域の記憶の喪失。

## ③求める措置

- (1) 世田谷区と大成建設(株)の本件工事請負契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。

- (2) 前川國男建築の「空間特質の継承」がどのようになされているかを中立的立場で検証できる委員会を設置する。
- (3) 現庁舎を解体したことで、将来的に区民に対する有形・無形の不利益が生じた時のためにその責任者を明らかにし、責任の取り方を明示する。

#### 10) 世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルにおける設計者選定プロセスの瑕疵について【証10-1～証10-2参照】

##### ①行為の不当性：

本件建築工事請負契約の内容である建築計画の基礎となった基本設計の業務委託先について区は公募型プロポーザルによる設計者の審査を行ったが、委託先を決定するプロセスは以下に述べる点において妥当性を欠く不当なものであった。

##### (1) 審査員の選任の不透明性：

区は平成29年4月17日に「プロポーザル説明書等の公表」を行い「世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザル」を実施、平成29年9月27日にその審査結果を発表し、最優秀者佐藤総合計画、次点者を梓設計・坂茂建築設計共同体と決定した。

この審査には「世田谷区本庁舎等設計者審査委員会設置要綱」（平成29年1月16日 28世庁舎計第66号）により学識経験者7名以内で当たることが決定されているが、どのようにこの7名が決定されるかについては区民に詳しい説明がないまま、平成29年1月16日に第1回審査委員会が開催されている。プロポーザル（設計者選定競技）やコンペ（設計作品選定競技）の場合、その要項と審査員でほぼ誰が選ばれるか想定できると言われているが、今回のプロポーザルは要項の作成と審査委員の選定がどのような過程を経て決定されたか、全くのブラックボックスであり、区民への説明が全くないままに行われ、行政の透明性という観点から著しく不当なものである。

##### (2) 審査委員の適格性の問題：

上記プロポーザルにおいて審査を担当する審査委員については、70000㎡規模の複雑な条件が加わった庁舎の設計経験のある建築家が参加していない。詳細は【証10-1】に記載するが、要するにこのプロポーザルは建築を正しく評価することが出来る建築家無しに最優秀者を決定している。さらに免震構造という高度な構造技術を条件にしておきながら、建築構造の専門家が審査に参加していない。これらのことから、このプロポーザルの審査委員会は明らかに区民の必要とする、「優れた建築計画力、デザイン力、技術提案能力、業務遂行能力を有する設計者を選定すること（審査報告書）」、となっておらず、この審査結果は無効である。

##### (3) 審査プロセスにおける評価方法の不当性：

成城ホールにおいて公開プレゼンテーション及びヒアリングが行われた後、評価要領に基づく採点が行われ最優秀者として佐藤総合計画が選出された。その際の「評価要領」は、業務取り組み方針・提案テーマ1～6（利用しやすい配置計画、災害対策機能、効率的な執務空間、環境性能、空間特質の継承、工期短縮・事業費抑制）及び総合評価の8項目各20点で審査員一人当たり160点、7名合計1,120点を各設計者の持ち点として順位が付けられた。（「世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザル 審査報告書 平成29年9月 世田谷区本庁舎等設計者審査委員会」参照）しかしながら、この方式では審査委員は専門外の分野についても専門家と同じ持ち点で評価することになり、それらを含めた合計点で順位を決めることについては問題がある。

本来は公開プレゼンテーションとヒアリングが終了した後に採点する「総合評価」の合計点を最終評価の得点にすべきである。それであれば専門外の内容をそれぞれの専門家が同じ得点で評価し合う

不合理も弱めることが出来るし、設計者の考え方も直接聞いて評価ができるので、適切な設計者を選べる可能性も残る。「審査報告書」によれば「総合評価」の合計点1位は1120点満点における1位とは異なる結果がでており、また区民へのアンケートでも区民から共感度が一番高かったのは全総合点の1位ではなく、総合評価が1位の者であった。従って、8項目の合計点で順位を決定したのは合理性に欠ける不当な評価方法であったと言える。(詳細は【証10-1】参照)

②損害の概要；

上記のような不合理、不適切なプロセスによって選定された設計者による、基本設計に基づいて決定された実施設計を内容とする建設工事請負契約を締結することで、上記1)から3)までに述べたような不当な内容となる建築物を建設することとなり、世田谷区並びに現在及び将来の世田谷区民は余計な公費の支出を強いられ、安全性・快適性・利便性を欠く建物を利用又はそこで勤務せざるを得ないことによってその利用者及び区の職員に不利益を与えることになる。

③求める措置；

- (1) 世田谷区と大成建設㈱の本件工事請負契約当該契約を延期すること、すでに締結している場合は解除すること。
- (2) 区内の建築専門家による委員会を設置し、設計内容の検証を行い実施設計を見直すこと。  
(詳細は【証10-2】参照)。

1 1) 世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であることについて

【証11-1参照】

①行為の不当性；

- (1) 令和元年9月4日の地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会において、基本設計時約430億円(基本構想概算事業費411億円(世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザル時の佐藤総合計画提案想定概算事業費373.9億円))であった事業費が、構(工)法の変更、「はたらき方改革」の導入などにより約447億円に変更された際、調査・設計費が2億円増額されたこと。
- (2) 調査・設計費の増額については、設計内容の変更が理由とされるが、設計内容が変更される根拠、及び想定事業費が増額される根拠が曖昧であり、区及び議会で精査したのかも明確でない。区は、設計事務所と本庁舎等整備に関する発注支援をするコンストラクションマネジメント会社の説明を検証せず、その説明を区から受けた議会はその説明を検証せず、業者から言われるままに予算を膨らまし続けている可能性が否定できない。
- (3) 当該委員会の委員からの話では、区からの説明はおおよそ以下の通りである。  
設計者のプロポーザルでの提案は、逆打ち工法(地上・地下同時進行工事)で設計していたが、逆打ち工法に必要な鋼材の入手が困難であり、入手できても高額であるため逆打ち工法を取りやめ通常の工法(順打ち工法；地下から地上へと工事を進める)とするため工期が延伸する。また政府の施策により「はたらき方改革」が導入されるため、現場が従来の6日から週5日制になり工期が延伸する、と言う理由で調査・設計費及び事業費が変更されているということだが、ともに根拠が曖昧である。
- (4) 鋼材の入手が困難であると言う理由は市場調査によるということであるが、事前の「サウンディング型市場調査」では社名は公表されていないが当該工事に3社が参加意思を示している。実際に工事入札に参加したのは、大成建設・鹿島建設・清水建設のスーパーゼネコン3社で、このスーパーゼネコンが世田谷区本庁舎工事と言う実績となる工事で、鋼材を入手できないと言う理由は

不自然である。入手できて高額であるため想定した工法を変更するという理由も合理性に欠ける、なぜ高額と決めつけるのか、それを理由にゼネコンが入札に参加しないという根拠は何か。実際に応札したゼネコンは予定価格よりも約 57 億円低い価格で応札している。

(5) 「はたらき方改革」が工期が延びる理由の一つとしているが、工事費の積算は労務費については日当×日数であるから、工期的に難しいのであれば、多くの場合作業員を増やすことで対応できると考えられる。稼働日数が少なくなるという理由で、工期が延び工事費が上乘せされるのは不自然と考えられる。

(6) 区は「サウンディング型市場調査」により、設定している工期が短い、という業者のアンケート結果から、入札が不調になるリスクを避けるために工期を伸ばしたと説明している。区は一貫して大規模地震がいつ発生するかわからない状況であるから、庁舎整備は喫緊の課題であると説明しているにもかかわらず、入札不調を恐れて安易に工期を 1 年 1 ヶ月も伸ばすことについて整合性がとれない。「サウンディング型市場調査」の結果について誰がどのように検証したのか明確でない。

(7) 世田谷区議会において、工期の延伸、それに伴う仮庁舎の建設、調査・設計費を含む事業費の変更などについてどのように精査が行われたのか不透明。

## ②損害の概要；

調査・設計費 2 億円の増額理由は工法の変更に伴う設計図書の修正、工期延伸に伴う設計監理期間の延伸が推察できる。しかし、逆うち工法は設計事務所がプロポーザル時に工期短縮で高評価を得るために提案したもので、その工法が実現可能なものは設計者が行わなければならない注意義務である。それを怠って工期が大幅に伸びたことは設計行為の瑕疵であり区は損害賠償を求めるべきである。それにも関わらずそのための設計図書の修正費用と工事監理の期間延長に伴う費用 2 億円を支出することは不当である。【証 11-1】

## ③求める措置；

- (1) 工期延伸についての根拠を第三者専門家委員会を設置し検証すること。
- (2) 調査・設計費の変更額について、内訳・積算根拠を第三者専門家委員会を設置し検証すること。
- (3) 工期延伸により発注支援をするコンストラクションマネジメント会社の契約金額に増額があったのかを明らかにし、その妥当性について検証すること。

請 求 者

住 所	氏 名
世田谷区	[Redacted]

地方自治法第242条第1項の規定により、別紙事実証明書を添え必要な措置を請求します。

令和 3 年 5 月 6 日

世田谷区監査委員あて

新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完）

目次

	項目（概要）	枚数	事実証明書【補・証※-※】
	目次		
	敷地中央の区道の廃止について（NOVA ビル跡地）	1	補・証1-7
補完1	非常用エレベーター乗降ロビーの違法性について （計画通知について）	2	補・証2-3～補・証2-6
補完2	景観法及び風景づくり条例違反について	1	なし
補完3	調査・設計費等の増額に関する積算根拠等について	1	補・証11-2



新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完-1）  
（令和3年5月6日付け標記請求書「ウ 行為の内容；2）」他、の補完について）

標記請求書「請求の要旨」で述べた「2 非常用エレベーター乗降ロビーの違法性について」は、「実施設計概要及び実施設計図により検討を行っている」が、4月23日付けで東京都建築主事から確認済証が交付されたので、情報開示請求により、新庁舎等整備事業に関する計画通知書及び付属図面の主要な部分（以下、計画通知、と言う）を取り寄せ検討を行った結果、実施設計の非常用エレベーター（以下、E V、と言う）乗降ロビーは違法であったことが明確となった。

また、敷地中央の区道からの道路斜線制限について審査過程に疑問があるため、区の所管課に問い合わせたところ、確認済証交付から1ヶ月以上も経っているにもかかわらず、東京都から追加の図面の提出を求められたとのことである。

確認済証を交付された計画通知書の内容をさらに検討したところ、新たな違法性、審査の不当性など多数の瑕疵が存在しており、大成建設㈱と工事請負契約を締結した新庁舎等整備事業の計画の違法性は明らかである。

かかる違法な計画を何ら是正すること無く、漫然と違法不当な内容の本件工事の請負契約を大成建設㈱と締結したことは、財務会計法規上の義務に違反していると共に、地方自治法第2条第16項「地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない」、ことに違反し、続く第17項に規定するように、「前項の規定に違反して行つた地方公共団体の行為は、無効である」ことから、直ちに法に則った措置を取ることを請求する。

以下に、新たに明らかになった行為の不当性の内容等について詳述する。

①行為の不当性：

イ) 世田谷区長が東京都建築主事（以下、建築主事、と言う）宛に提出した計画通知の非常用エレベーター附室は、標記請求書2）で監査請求人が主張したとおり建築基準法違反であり、附室の区画が全く異なるものとして修正されている。このことは世田谷区、佐藤総合計画及びCM会社である明豊FWが当該整備事業を、法に則って進めていないことの証左である。【補・証2 - 3】

ロ) 東京都の計画通知の審査は違法かつ不当である。

世田谷区は東京都の指導に従ったので新庁舎等整備事業は法に則ったものである、と主張することと思われるが、そもそも東京都の審査・指導そのものが違法であり不当である。

①計画通知の付属図面で、西棟2～5階までの非常用エレベーター附室の耐火構造の壁を、視覚障害者用誘導ブロックが突き抜けている。視覚障害者に壁を突き抜けろというような計画を、審査済とする東京都の審査は不当である。区は修正漏れという説明をしているが、修正しなくても確認済証が交付される都の審査は信頼できるものではない。【補・証2 - 3】

②標記請求書の2）において東棟・西棟とも非常用エレベーター附室の区画が違法であることを指摘したところであるが、今回確認済証が交付された東棟・西棟共に違法状態が改善されていない部分があり、加えて新たな違法状態が生じている。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。確認済の図面では一般エレベーターの乗降口に「防火戸」（図面に防火性能の表示がない）の様なものを設置しているが、エレベーターの乗降口は附室の出入口ではないので、附室として位置づけるのであれば耐火構造の壁で塞がねばならない、したがって建築主事は違法状態のまま確認済証を交付したこととなる。【補・証2 - 3】

③東棟・西棟の地下1階非常用エレベーター附室の床及び壁は、免震用エキスパンションジョイントであり、耐火構造の床・壁となっておらず違法である。免震構造であるからやむを得ない、と言う考えは計画と法律が逆転しており、許されるものではない。【補・証2 - 4】

ハ) 東京都の当該計画通知の審査過程はその経緯が明確でなく信頼できるものではない。

標記請求書1)及び4)において、敷地中央の区道の建物に与える影響について問題点を指摘した。中でも当該道路の道路斜線制限(建築基準法第56条第1項第一号他)は西棟の建物高さを規定し、各階床高さを揃えるために東棟まで影響を及ぼす法的規制要因となっている。この道路斜線制限を審査するためには、配置図により正確な道路の位置を確認すること、及び断面図で建物にどのような位置で道路斜線がかかるかを審査する必要がある。しかし、今回情報開示から得た断面図にはこの道路斜線が記入されているにも関わらず、西棟の当該道路の部分には道路の表示さえなく、その部分の道路斜線の表示もない(立面図に表示する場合もあるが、立面図にも表示はない)。配置図には、整備が終了しないと道路にならない計画道路(建築基準法42条1項4号道路:令和元年5月16日告示)と、整備終了時には道路ではなくなる(広場の一部となる)部分が併せて道路として表示されていることから、計画通知に表示された敷地中央の道路形状で道路斜線を審査することは不当である。

また、西棟断面図に敷地中央の区道について道路表示と道路斜線が記入されていないが、一般的な確認審査ではこのようなことはありえず、どのように当該道路斜線を審査したのか、あるいは審査しなかったのか不明である。区に審査過程を問い合わせたところ、「都に確認した結果、追加の図面(天空率)を提出することとなった」旨、5月28日に回答があった。天空率の図面(天空図)を使用すると言うことは、一般的な道路斜線では当該建物の高さが違反となるため、大幅な緩和措置となる天空率(建築基準法第56条第7項・施行令第135条の5及び6)を使用するものと思われるが、確認済証交付後1ヶ月以上経ってからその審査に使用する図面を追加提出させることは、審査の信頼性を欠くものである。【補・証2-5】【補・証2-6】

二) 建築基準法施行令112条において、大規模建築物等を防火上有効に区画して火災の拡大を防ぐための制限である防火区画が定められているが、計画通知の平面図にその表示がなく、都がどのように審査をしたか不明であり、工事中の設計監理、完成後の建物管理に支障が生じる。【補・証2-7】

区から委任を受けて計画通知の申請業務を行った設計事務所佐藤総合計画は、不完全な修正のままの図面を都に提出し、都は十分な図面の確認を行わないまま、確認済証を交付した。このことは違法かつ不当であり、区が当該確認済証を根拠に新庁舎整備の工事を着工することは違法であり不当である。

新庁舎整備計画自体に多くの瑕疵がある上に、計画通知の審査にも違法状態が残り瑕疵が存在することから、「法令に違反してその事務を処理してはならない」とする地方自治法に照らしても、本件契約を締結したことは違法な行為である。

## ②損害の概要

上記のとおり建築基準法に違反しかつ重大な瑕疵のある建物について、工事契約を締結し公金を支出することは、違法な公金支出となり現在及び将来の区民の負担を増大させるものである。

## ③求める措置

- (1) 特定行政庁の本庁舎として、違法あるいは違法と疑われるような庁舎整備は行わないこと。(世田谷区内の一般的な10,000m<sup>2</sup>以下の建物の建築審査は、世田谷区が行わなければならないことを考慮すれば、本庁舎が違法性を疑われる様な計画であることは到底看過できない。)
- (2) 区民・職員・議員等が安全かつ安心して快適に使える庁舎とするために、建築専門家の委員会を作り、当該計画の内容を徹底的に検証すること。
- (3) 新庁舎整備事業に関する大成建設(株)との工事請負契約を解除すること、若しくは上記(2)の検証を終え、安全かつ安心して快適に使える庁舎として計画の見直しが終わるまで着工を延期すること。

新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完-2）  
（令和3年5月6日付け標記請求書「ウ 行為の内容；8」の補完について）

本日の陳述は、住民監査請求書本文の8）の景観法・風景づくり条例違反に関して、補足的に以下の三点について申し述べます。

**1. 現場に立ってみて完成時の10階建ての議会棟の姿を想像していただきたい。**

- ① 行政は我々の主張に対して、みどり空間を設けたとか、セットバックして圧迫感を軽減したとかの反論をしているが、そのような主張が現実的なものなのか否か？
- ② 監査委員に置かれては実際に現場に立って現状の2階建ての姿と図面上の10階建ての議会棟が道路際に建築された場合について想像力を発揮して比較して見ていただきたい、
- ③ それが街並みの連続性を図ったものなのか？低層の街並みからの見え方に配慮したものなのか？周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮したものなのか？周辺建築物から著しく突出しないよう配慮したものなのか？すなわち行政の主張が正しいものなのか？ について自分の眼で確認していただければ、行政の主張が如何に根拠のないものであるかが実感できると思います。
- ④ 世田谷区は風景づくり条例を自ら制定しておきながら、自らの本庁舎の建築に当たっては本来であればより厳しく自らの行為を縛り、風景づくりの先導的役割を果たすべきであるにも拘わらず、裁量の幅を拡大し逸脱濫用して条例に違反する建築物を建築しようとすることは、行政としてのあるべき姿に著しく反するものである。

**2. 本庁舎と区民会館及び中庭の風景は「地域風景資産」に指定されていること。**

- ① 本庁舎、区民会館と中庭が作り出す空間は、世田谷区風景づくり条例第13条において規定する「地域風景資産」に平成25年に選定されている。「地域風景資産」とは、世田谷区自身が「大切にしたい身近な風景を守り、育て、つくることを目的とし、世田谷区風景づくり条例に基づき選定されたものです。」（世田谷区HPより）としているものである。
- ② 本件建築物の建築計画は世田谷区自らが推進してきた「地域風景資産」を「守り育てる」のではなく「破壊」することであり、自らの施策そのものを否定することになり行政として無責任かつ矛盾に満ちた不当なものと言わざるを得ない。

**3. 本件建築計画は、世田谷区街づくり条例が規定する手続きに違反していること。**

- ① 世田谷区街づくり条例は、その第4章第2節建築構想の調整等（第31条～第43条）において、大規模な建築物を建築しようとする建築事業者に対して周辺住民への説明会の開催等の義務を課し、また、区は必要に応じ意見交換会を開催して周辺住民と建築事業者との建築構想に係る合意形成に向けた調整等を行うものとされている。
- ② しかしながら、区は正式な説明会を開催しておらず世田谷区街づくり条例第36条第1項に違反している。また、周辺住民による同条例第37条1項に基づく意見交換会の開催要求に対して意見交換会を「開催したものと同視することができる」として、意見交換会は開催しない旨説明しているが、事実関係に照らしてみれば「開催したものと見做す」ことができる状況には当たらない。
- ③ 従って、区が説明会や意見交換会が開催されたと同視することができるとして建築事業者である区自身と周辺住民の合意形成に努めるべき義務を果たさず、説明会及び意見交換会を開催しなかったことは、利益相反の地位を利用し裁量権の逸脱濫用により同条例第41条第2項(2)の規定を不当に引用したものであり、同条例第36条第1項（説明会開催）及び第37条第2項（意見交換会開催）違反である。

新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完-3）  
（令和3年5月6日付け標記請求書「ウ 行為の内容；11」の補完について）

標記請求書「請求の要旨」で述べた「11 世田谷区本庁舎等整備に関する「調査・設計費」の増額変更の根拠が曖昧であることについて」は、7項目について行為の不当性を述べている。

- （1）令和元年9月4日の地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会において、調査・設計費が2億円増額されたこと。
- （2）調査・設計費の増額については、区も議会も内容を検証していないと思われること。
- （3）工法・工期の変更・延伸で事業費（調査・設計費含）が変更されたが、根拠が曖昧であること。
- （4）工法の変更理由に合理性がないこと。
- （5）工期の延伸理由に合理性がないこと。
- （6）「サウンディング型市場調査」の結果について誰がどのように検証したのか明確でないこと。
- （7）区議会において、工期の延伸、事業費の変更などについて検証が行われたのか明確でないこと。

①行為の不当性；

【補・証11-2】

これらの全ての集約点は「工事費」にある、すなわち区の設定した「予定価格」に信頼性があるのか、地方公共団体は最少の経費で最大の効果を上げるようにしなければならないと定める地方自治法2条14項に違反していないか、かつ、地方公共団体の経費は、その目的を達成するために必要かつ最少の限度をこえて支出してはならないと定める地方財政法4条1項に違反していることはないのか、これをいつ誰が検証したのか、行政も、議会も検証を行っていないと思われる。

行政は「公共工事の品質確保の促進に関する法律」において、「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」に活用すべきとされているCM（コンストラクション・マネジメント）方式を採用し、発注者体制を整えることができないことを認めているため、自ら「予定価格」を検証することは困難と判断される。また、議員は質問の中で自ら「しろうと」なので分からないと発言する状況で、「予定価格」を検証できる体制を整えている議員は皆無と思われる。CM会社明豊FWも区民の大切な税金を「最少の経費で最大の効果を上げるように」当該事業を進めていなかったと思われる。

令和2年11月12日地方分権・本庁舎整備対策等特別委員会において2つの陳情が請願審査された。陳情趣旨説明で区民が総事業費（庁舎の平米単価として）が高額すぎることを述べたが、それに関連する議員の質問に対し、当時担当課長であった佐藤庁舎整備担当部長は、佐藤総合計画が設計した2つの例、梅ヶ丘拠点整備、玉川総合支所（他の例、川崎市庁舎は旧庁舎の復元、超高層建築で比較は難しい）をあげ、佐藤総合計画、明豊FWの算出した約421.5億円の予定価格について、適切な金額であると、委員会で表明した。

その後入札が行われ、364.1億円で大成建設㈱が落札しているが、低入札価格調査委員会はその金額で契約内容に適合した工事はなされると判断し、区もそれを承認した。すなわち区は新庁舎整備のための工事費として、421.5億円も適切だし364.1億円でも適切だとしている。

低入札価格調査委員会の上げる低価格の主な理由として、合理的な施工計画、資材の集中購入が挙げられているが、合理的な施工計画を作成してコストダウンを図るのは設計事務所の役目であり、資材の集中購入によるコストダウンは40年も前から行われていることで、これらが予定価格の積算に反映されていないこと自体が地方自治法2条14項に違反している。

②損害の概要；令和3年5月6日付請求書11)による

③求める措置；追加

- （4）区は実際の落札価格より約57億円も過大な予定価格を作成し、議会はそれをなんら検証することなく承認したことに対する、原因の究明を行い結果を議会に報告し、再発防止策を公表すること。
- （5）今後CM会社は採用せず、区職員の専門職としての能力を高め、区独自で発注関係事務を適切に実施すること、それが困難な事案は専門委員会方式で運用すること。

新庁舎等整備事業に関する世田谷区職員措置請求書（補完2）

項目（概要）	枚数	事実証明書【補・証※-※】
補完資料 世田谷区街づくり条例関係	11	別添資料1～7を含む
補・証 8 景観法及び風景づくり条例違反について	1	補・証8-3

令和3年6月11日提出



## (1) 世田谷区街づくり条例の趣旨

同条例は、その第 2 条（基本理念）において「区民は、健康で文化的な都市生活を享受し、機能的な都市活動を行うため、自己に関係する街づくりに参加する権利と責任を有する。」と明記されており、また、その第 2 節建築構想の調整等において、大規模な建築物を建築しようとする建築事業者に対して建築構想の届出、標識の設置、周辺住民への建築構想の周知などの義務を課しているほか、同条例第 36 条においては周辺住民に対する説明会の開催を義務付けているとともに、同条例第 37 条においては区は周辺住民から意見交換会の開催を求められた場合には意見交換会開催するものとしている。本件建築物の延べ床面積は合計で 7 万平米を超えるものであり、当然世田谷区は同条例第 31 条にいう建築事業者に該当しこれらの義務を負っており、又区として周辺住民からの要求があった場合には建築事業者と周辺住民との合意形成を図るべく意見交換会を開催するものとされている。

## (2) 世田谷区街づくり条例第 36 条違反

世田谷区は建築事業者として、令和元年 10 月 5 日に「世田谷区本庁舎等整備工事に関する条例等に基づく説明会」を第三庁舎ブライトホールに置いて開催したが、その場においては、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、世田谷区風景づくり条例、世田谷区環境基本条例、建築基準法第 48 条第 6 項但し書き許可についての説明は行われたが、世田谷区街づくり条例の説明については議事次第に含まれておらず、既に令和元年 6 月 10 日に同条例第 31 条の本件整備事業に関する建築構想の届出が為されているので同条例第 36 条に基づく説明会として開催することも当然可能で在ったにも拘わらず開催せず、建築事業者である世田谷区は「周辺住民に対する当該建築構想にかかる説明会を開催しなければならない」と規定する世田谷区街づくり条例第 36 条第 1 項に違反している。

## (3) 世田谷区街づくり条例第 31 条違反

同条例第 31 条では建築構想の届出は「当該建築に係る計画の変更が可能な時まで」にすることが義務付けられているが、本件については区はそのホームページで既に令和元年 3 月 29 日に基本設計が策定されたとしており、既に構想の内容が確定してしまっただ後の同年 6 月 10 日に建築構想を届けていることは、第 31 条に違反するものである。そもそも、同条例の第 4 章第 2 節の建築構想の調整等の規定は、区の発行したパンフレットに書かれているように「大規模な建築を行う場合は住環境整備条例やみどりの基本条例その他の条例に基づく各種指導が行われる建築計画段階よりもさらに早い建築構想の段階で周辺住民との意見調整の手続きを行うこと」により良好な建築計画の誘導を行うために規定されたものであり、その趣旨に鑑みれば基本設計を確定した後で建築構想の届け出をするということ自体が、同条例の趣旨を全く無視したものであり、世田谷区街づくり条例第 31 条違反である。

## (4) 世田谷区街づくり条例第 37 条第 2 項及び第 41 条第 2 項(2)の違反

更に世田谷区は、周辺住民の一人である M 氏による同条例第 37 条 1 項に基づく意見交換会の開催要求に対しての令和元年 7 月 23 日の回答文書（別添資料 1 参照）において、同条例第 41 条第 2 項(2)の規定に基づいて自主的な説明会、意見交換会を「開催したものと同視することができる」として、意見交換会は開催しない旨説明しているが、これは以下の理由により区長の裁量の範囲を逸脱濫用した違法・不当な行為と言わざるを得ない。

- ① そもそも、意見交換会は、同条例第 37 条第 1 項にあるように「両者が誠意を持って協議し、合意を形成することを目的とする」とされており、説明会を開催したのちに周辺住民が説明会

の内容のみでは十分に納得がいかないような場合において、建築事業者との間で更に質疑を重ねるなかで建築行為についての理解を深め、両者が納得のいく形で合意形成に至ることを狙いとするものであり、そのような立法の趣旨に照らせば「開催したものと同視する」ことができる場合は極めて限定的な場合に限られるべきである。

しかしながら、本件については、周辺住民である M 氏は平成 30 年 6 月 3 日の基本設計方針区民説明会、同年 9 月 24 日の基本設計の中間報告の説明会及び平成 31 年 3 月 8 日の区による説明会にも参加して既に内容については概ね承知はしているものの、なお区の説明に対して十分納得できるものではなく、又多くの疑問点を有していたため、平成 31 年 3 月 18 日、4 月 26 日及び 6 月 13 日と 3 回に渡り意見交換会の開催を求めていたのであって（別添資料 2～4 参照）、その間建築事業者との間ではやり取りはあったものの、本来は世田谷区が作成した街づくり条例の小冊子（別添資料 6 参照）にあるように街づくりの専門家や傍聴人が参加して協議を行うことが求められており、議事録も残されるべきところ、このような形での正式な意見交換が行われたことは無く、合意形成に至るような状況に無かったことは明白であり、従ってそのような事実関係に照らしてみれば「開催したものと同視する」ことができる極めて限定的な場合には当たらないと考えるのが当然である。

なお、請求人が「開催したものと同視することができる」という理由について区に問い合わせたことに対する区の回答（令和 3 年 6 月 7 日付の世田谷総合支所街づくり課長からのメール。別添資料 7 参照）によれば、説明会が数多く開催されていることを強調しているが、これはほとんどが区民一般への説明会であり、街づくり条例が義務付けている当該建築物によって直接影響を受ける周辺住民への説明会とは区別して考えるべきであり、近隣説明会は 3 回に過ぎない事、また、これら説明会においても質問は一人一回のみで回答への再質問は認めずといった発言制限が設けられ、また時間が来たということで途中で打ち切られるなど実質的な意見交換が行われたとはとても言える状況ではなかったことは参加者が証言しており、区が街づくり条例の小冊子で説明している「意見交換会」のイメージ（別添資料 8-6）とは全く違うのもであった事及び区の回答にあるように街づくり条例第 37 条に基づく意見交換会ではないので街づくり専門家を出席させてないことを区自らが認めている事等を勘案すれば、意見交換会が開催されたと同視できるような状況では全くなかったことが明らかであり、そのような状況であるにも拘わらず本来限定的であるべき「開催したと同視できる」という判断をしたことは、裁量の逸脱濫用にほかならない。（行政事件訴訟法第 30 条 行政庁の裁量処分については、裁量権の範囲をこえ又はその濫用があつた場合に限り、裁判所は、その処分を取り消すことができる。）

- ② なお、保坂展人世田谷区長は平成 23 年に区長に就任後初の平成 23 年 5 月 17 日開催の区議会臨時会において、「世田谷区には、区民とともに考え、合意形成をしてまちづくりを進めていくというすばらしい伝統がございます。この過去の財産を大切にしながら、これから住民参加のまちづくり、環境問題に取り組んでまいります。」との発言をしており、それ以降も時あるごとに区民と共に考えるとか、合意が重要であるとか、住民参加のまちづくりを提唱してきているが、今回のように区民から意見交換会開催を求められたことに対して、実質的な意見交換が行われたと言う事実が無いにも拘わらず、不当にも「開催したものと同視することができる」という理由で意見交換会を開催しなかったことは、区長の方針に全く逆行するものであり、区長がこの判断を容認していたとしたら首長としての政治責任を問われる問題である。
- ③ また、国土交通省が建築主である世田谷地方合同庁舎の建設に当たっては、説明会は二回開催されているのに加えて区は意見交換会を 3 回開催（平成 25 年 3, 4, 5 月）した。また、平

成 28 年 1 月には梅が丘拠点整備事業については区は同条例に基づく説明会を実施したという事例も存在するのであり、本件について、同条例に基づく説明会、意見交換会を開催しない理由は①にも述べたように見当たらず、開催しなかったのは不合理である。

④ 周辺住民である M 氏が平成 31 年 3 月 8 日に世田谷区街づくり課長に対して、同条例に基づく意見交換会の開催を求めたことに対して、街づくり課長の平成 31 年 4 月 5 日付の回答文書（別添資料 8-5 参照）においては、同条例第 31 条の建築構想の届出が為されていないことを理由に、意見交換会の開催はできない旨の回答をしているが、これは建築構想の届出があった場合には、説明会、意見交換会の開催も検討するとも解釈される。ところが、同年 6 月 10 日に建築構想の届出が為された後の 6 月 13 日に M 氏が意見交換会開催の要求をしたところ、同条例第 36 条によれば建築構想の届出後速やかに周辺住民にその内容を周知し周知後 7 日以内に説明会を開催することが義務付けられているのにも拘わらず、建築構想の届出後ひと月以上経過した 7 月 23 日に、街づくり課長は同条例第 41 条第 2 項を理由に意見交換会は開催しないとの回答をしている（別添資料 8-1 参照）。この間においては、何ら説明会等が開催されてはならず、開催されたと同視できるような状況が存在したとは言えないにも拘わらず開催したものと同視することができるとの説明は、①に置いて述べたように全く不合理であり、裁量権の逸脱濫用である。

⑤ また、世田谷区は、建築事業者として意見交換会を回避することに利益を有し、同時に行政庁として意見交換会を開催することで建築事業者と周辺住民の合意形成を図るべき義務を負う立場にあるが、ここに利益相反が生じており、建築事業者として有利になるように、説明会や意見交換会を「開催したものと同視する」という判断をしたことは、行政の立場にある区としての任務を怠った違法不当なものである。

以上のことから、周辺住民が意見交換会の開催を求めたにも拘わらず、区の地位を利用し裁量権の逸脱乱用により意見交換会が開催されたと同視するという不合理な判断に基づいて、建築事業者である区自身と周辺住民の合意形成に努めるべき義務を果たさず、意見交換会を開催しなかったことは、同条例第 41 条第 2 項(2)の規定を不当に引用し裁量の範囲を逸脱濫用した不当な判断によるものであり同条例第 37 条第 2 項違反である。

(5) なお、都市計画法第 16 条第 2 項は「地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。」と規定している。世田谷区街づくり条例はこの規定に基づいて地区計画等の案の作成における必要な手続きを定めているところであるが、大規模な建築物の建築構想についても「利害関係を有する者の意見を求めて」という都市計画法第 16 条第 2 項の目的及び趣旨を踏まえただうえで、説明会や意見交換会の開催などの必要な手続きが定められているものと解することができる。

(6) 以上に鑑みれば、事業者としての世田谷区は、行政としての立場から自らが定めた街づくり条例の規定に上記(2)～(4)に述べたとおり違反しているが、このような重大な違反があるにも拘わらず建築確認済証を交付したことは、建築基準法第 18 条第 3 項の、同項が引用する同法第 6 条第 1 項の「建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定）に適合することを認めるときは確認済証を交付するとの規定に反し、違法である。