

第9章 世田谷区民会館整備方針

1 基本的な考え方

区民自治を進めるためには、大規模集会機能は欠かすことができない。区民会館は各総合支所管内に1箇所ずつ設置され、区民の文化、コミュニティの場として幅広く利用されている。加えて、世田谷区民会館は、世田谷地域の集会施設であるとともに、世田谷区の全区的集会機能も併せ持っている。一方、世田谷区地域防災計画においては、世田谷地域の災害時における食料等の調達物資（以下「物資等」という。）の集積地及び配送拠点に指定されている。

これまでの世田谷区民会館の利用状況を踏まえ、区民自治と協働・交流の拠点となるよう、講演会や式典等のほか、音楽や演劇等のイベントなど、多様な区民活動に対応できるとともに、大規模災害が発生した際には、世田谷地域の物資等の集積場所などとしても対応可能な施設として整備する。

2 施設計画

(1) 世田谷区民会館の整備について

世田谷区民会館ホールは、人命の安全確保に加えて、機能確保が図られる「構造体Ⅱ類、非構造部材A類、建築設備乙類」相当以上を確保し、ホール機能の向上を図る。

(2) 世田谷区民会館機能

世田谷区民会館機能として、以下の機能を整備する。

①ホール

世田谷区民会館ホールは、講演会や式典を基本に、様々な芸術活動（音楽演奏、合唱、ダンス、伝統芸能、演劇等）の発表、興行等もできる多目的ホールとする。

ア) 舞台

- ・舞台については、様々な演目に対応できる規模（二管編成及び合唱等）とする。
- ・演目によって適切な舞台の大きさとするため、舞台前方に可動式の舞台を備える。
- ・舞台前方の可動式舞台にも対応した音響反射板を設置するなど、音響性能の向上を図る。

イ) 座席

- ・舞台を最も広く使用する場合でも、行事・式典等の出席者が着席できる座席数（900席以上）を確保する。
- ・座席空間（座面広さ、前後距離、通路等）は最新の標準レベル程度に充実する。
- ・座席は固定式を基本とする。
- ・車椅子席、親子室（2室）、調整室を整備する。

ウ) 控室・楽屋

- ・個人や大人数での利用を想定し、小楽屋、中楽屋、大楽屋を2層に分けて各2室整備し、現行より総楽屋面積を拡充する。
- ・シャワー室、トイレ等を含む楽屋機能も拡充するとともに、楽屋は可動間仕切り等による柔軟な利用などを想定し、空間を有効活用する。

- ・外部から楽屋等のバックヤードに直接出入りできる出演者用の出入口を整備する。

エ) 備品庫

- ・バックヤードを充実させ、舞台上で使用するピアノ、備品等を収納するピアノ庫や備品庫を整備し、舞台利用の向上を図る。

オ) ホワイエ

- ・開演前や幕間などに交流・休憩するための空間として、ホワイエを整備する。
- ・東1期棟1階とし、庁舎利用者と動線を分離し、式典や行事の受付以外に、ホール利用のない場合においても、バザー会場等として活用できるよう整備する。

②練習室

区民の音楽や合唱、ダンス等の練習場所や小規模な発表が行える場とする。

- ・専用の部屋として、練習室2室を新たに東1期棟地下1階に設ける。公演の練習やリハーサルを想定し、防音等楽器演奏への配慮、床や壁面（鏡張り）など音楽、舞踊、演劇の練習に適した仕様とする。
- ・1室は舞台リハーサルも想定した規模の部屋とする。
- ・練習室は、単独でも貸し出すほか、ホールの利用時には楽屋及び控室としての使用も視野に入れた配置とする。

③集会室

区民が集会等を行うスペースとして整備する。行政機能として必要な会議室の役割（会議・研修・健康診断等）については、区民会館集会室の利用を原則想定しないものとする。

ア) 配置

- ・ホールへの動線や練習室との相互利用にも配慮し、東1期棟地下1階に配置する。

イ) 各種設備等

- ・出入口の動線を考慮に入れつつ、非常口、倉庫、控室（1室）、各種設備等を設置する。
- ・一般的な防音対策を施す。ただし、ホールの練習室としての利用を前提としない。
- ・集会室は、可動間仕切りを設置し、柔軟な利用ができるようにする。

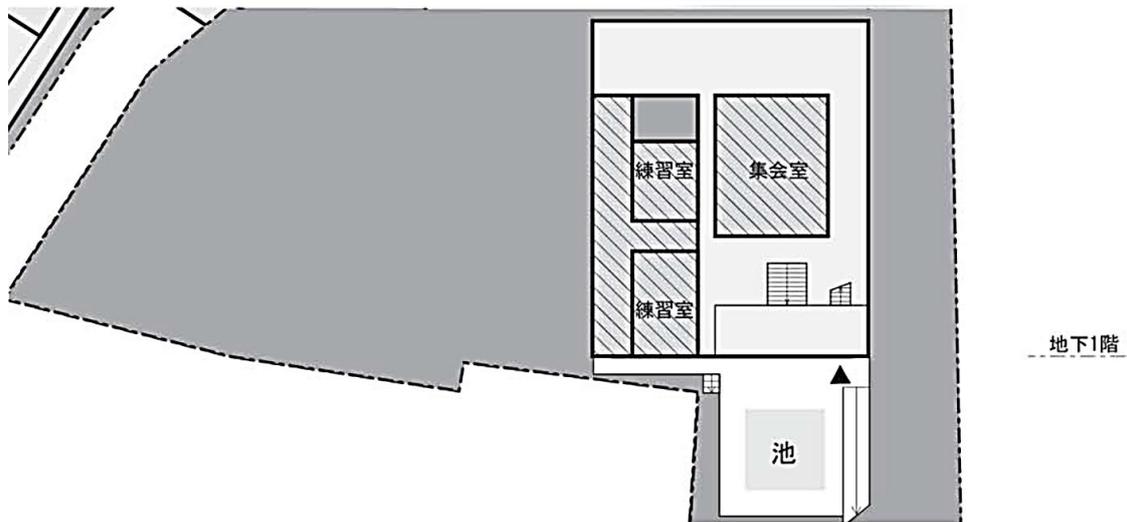
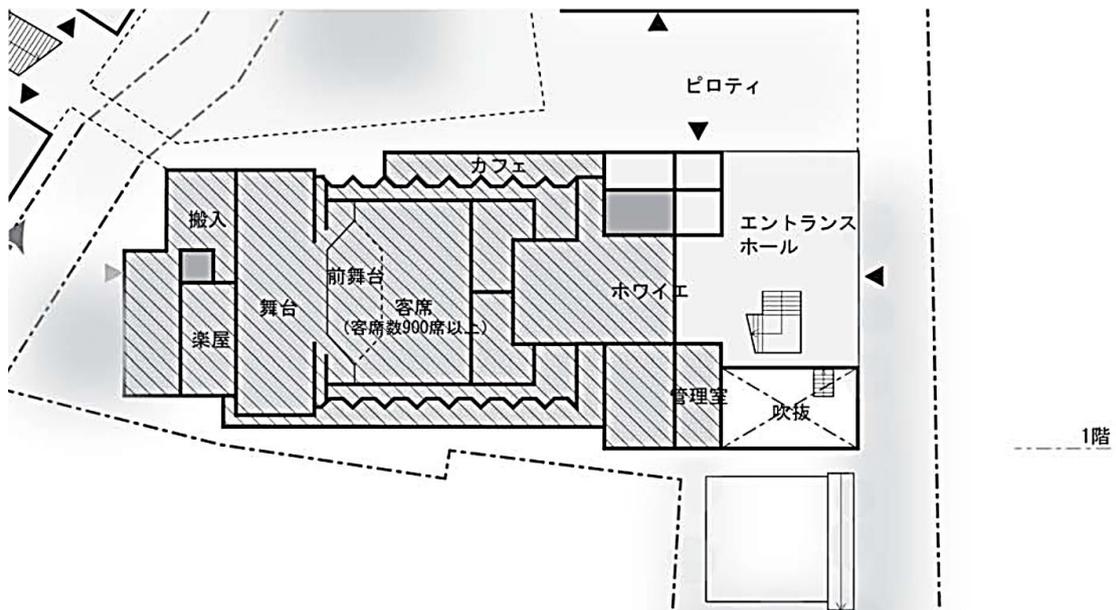
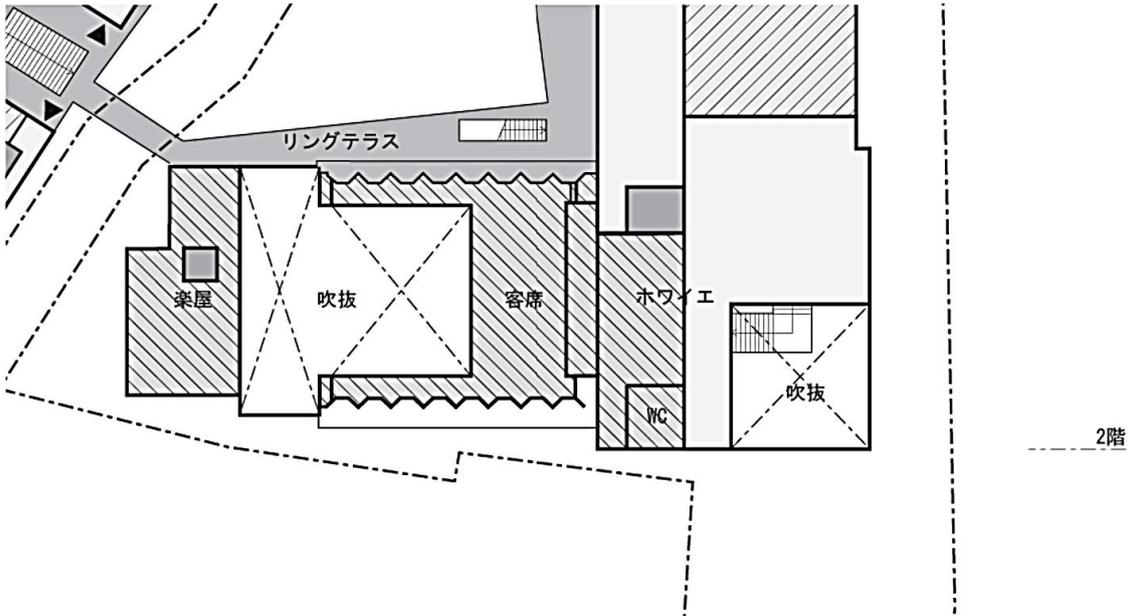
④管理事務所

- ・区民会館管理事務所を1階に整備し、ホール、練習室、集会室の受付及び管理を行う。

⑤トイレ

- ・衛生器具の適正個数算定法の考え方を参考に、ホールの規模に合わせ、必要なトイレの数を整備する。

(区民会館配置イメージ)



■ : 共用部	▨ : 区民機能	▧ : 行政機能 (事務室・会議室・更衣室など)	▩ : 災害対策機能
⊗ : 議会機能	■ : コア (階段、EV、エスカレーター)	▤ : 駐車場、機械室 等	
▶ : 来庁者出入口	▶ : 関係者出入口	⋯▶ : 来庁者動線	→ : 車両動線

(3) 動線

① 人の動線

- ・ホール入口から座席までや練習室から舞台・楽屋までの利用者（観客・出演者）動線は、ユニバーサルデザインに基づいて整備する。
- ・練習室から舞台までの動線について、ホール利用者と分けて使える出演者用を確保するとともに、車椅子での移動にも配慮する。
- ・屋外から楽屋等のバックヤードに直接出入できる出演者用出入口を設ける。
- ・ホールを利用しない場合でも、集会室、練習室が利用できる動線を別途確保する。
- ・来庁者用駐車場から、地下及び地上レベルで、区民会館への動線を確保する。

② 物の動線

- ・物資の搬出入が円滑、効率的に行えるよう、段差や開口部の大きさに配慮する。段差が小さく間口の大きな開口部（搬出入口）を設ける。館内では物資を台車に載せて運搬できるよう、その動線には段差を作らない。
- ・大型車による舞台への搬出入も円滑に行える搬出入口を整備する。

(4) 災害時の活用

- ・物資の集積が円滑、効率的に行えるよう、連続した700㎡の空間を、ホワイエ等を中心に確保する。

(5) 広場との一体的利用

- ・イベント等により、ホール、ホワイエ、ピロティ、広場を一体的に利用する場合や、ホールでの発表等でホール来場者の臨時駐輪場として利用する場合なども想定し、整備する。

(6) その他施設計画における留意点

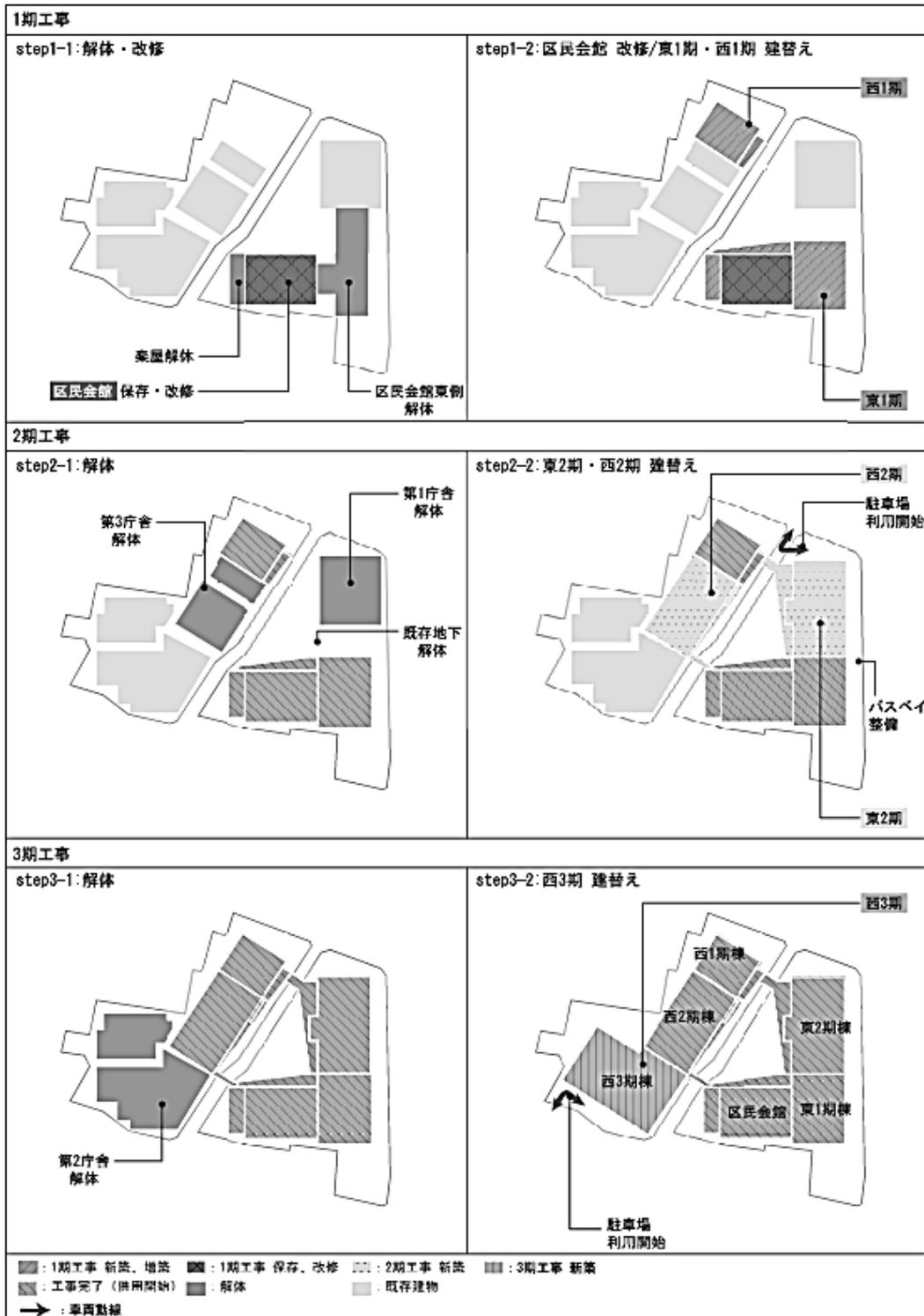
- ・ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、運営者も観客もすべての人が利用しやすい施設とする。
- ・工事期間中、区民会館を使用することができない期間が生じることから、休館期間の短縮等について検討する。
- ・区民会館の整備費は、庁舎などの事務所建設よりも、コスト高になるのが一般的であるため、維持管理の容易性や費用対効果を十分に検証しながら、できる限り事業費の抑制に努める。

第10章 建設手順について

1 基本的な考え方

同一敷地内において、解体・建設を繰り返す今回の本庁舎等整備において、近隣住民への影響、施設利用者への影響、職員への影響を最小限に抑えるためにも、工期は短縮していく必要がある。工期は3期5年程度を目標に、民間の技術も活用しながら、工期短縮に向けて様々な手法を検討していく。

本庁舎等整備は、以下の考え方を基本に、検討していく。



2 仮庁舎及び仮駐車場

(1) 用地の確保

工事中の安全性確保や工期短縮を図るためには、より安全で無理のないローリング計画（建替え手順の計画）を立てる必要がある。

今回の整備では、段階的な工事により、順次庁舎機能の更新を図ることを予定しており、第1段階においては、区民会館東側にある低層棟の解体及び区民会館ホールの改修を行うことから、解体する建物に存する執務室や区政情報センター等のスペース、さらに区民会館の舞台備品等を一時保管する場所を確保する必要がある。また、工事期間中は駐車場の一部が使用できなくなるため、区役所周辺において代替の仮駐車場を確保する必要がある。

これらのことから、以下の既存の施設及び用地を仮庁舎や仮駐車場用地として、活用を図る。

さらにローリングを安全かつ円滑に行うため、区民会館ホール内にある物品の保管場所や駐輪場等が必要であることから、引き続き活用できる用地等の確保を図っていく。

【仮庁舎 予定地】

施設名	所在地	延床面積
北沢保健福祉センター	松原6-3-5	1,995㎡
若林まちづくりセンター	若林3-34-1	280㎡
船橋まちづくりセンター	船橋4-1-12	295㎡

【仮駐車場用地 予定地】

施設名	所在地	敷地面積
世田谷四丁目14番公園予定地	世田谷4-14	575㎡

(2) 移転等の対応

- ①円滑に第1段階の工事に着手するために、ローリング計画を踏まえて、平成30年度中に移転対象部署等を選定し、平成31年度より順次仮庁舎への移転を行う。
- ②工事工程とともに、ローリング計画を策定し、各部署の移転計画を作成していく。
- ③仮庁舎へ移転する具体的な部署や機能については、組織改正への対応も含め、本庁舎の機能を可能な限り維持することに配慮し、検討していく。

3 災害対策本部機能の継続について

庁舎機能は安全・安心を最優先とし、工事期間中も災害対策本部機能を維持する。工事期間中の災害時の対応も踏まえ、災害対策本部会議室は、移転が1回になるよう、東1期棟に配置する。

また、無線統制・システム管理室及び無線・システム機械室（更新用の部屋含む）、防災無線等のアンテナ類についても、移転が1回で済むよう、東1期棟に配置する。

第11章 財政計画

1 総事業費目標額

基本構想において、概算事業費を約410億円とし、プロポーザルを実施し、373.9億円の提案を受けたが、この間、機能、規模等の変更を計画に反映し、金額を算定した結果、本基本設計方針においては、本庁舎等整備基本構想で算定した概算事業費約410億円と同規模になり、この金額を目標額とし、本庁舎等を整備していく。なお、本概算事業費には、什器や備品等の経費や仮庁舎への移転・引越費等は含まないものとする。

本庁舎等整備は、多額の財政負担を伴う事業であり、区の将来の財政運営への影響を見据え、コンストラクション・マネジメント業務委託により、設計の各段階で設計者の工事費概算と工事予算との比較検討や試算を行い、常にコスト管理に努めるとともに、VE（バリューエンジニアリング）等を実施しながら、総事業費縮減に取り組んでいく。

項目	金額（億円）
建設工事費	385
解体工事費	15
移転・引越費	3
調査・設計費（基本設計、実施設計、工事監理費等）	8
合計	約410

※消費税については、増税が予定されていることを踏まえ、10%で算定している。

※移転・引越費は、整備敷地内でのローリング計画に伴うものであり、仮庁舎への移転・引越費は含まないものとする。

2 整備にあたっての財源の考え方

本庁舎等整備については、多額の財政負担を伴う事業であり、整備にあたっては、財政負担の平準化のため、基金や起債の活用が不可欠である。

庁舎等建設等基金については、整備開始年度までに事業費の半分程度の210億円の残高とすることを目指し、平成25年度以降これまで、当初予算及び補正予算において、総額約178億円の積立てを行ってきたところであり、その結果、平成29年度末残高は約220億円となる見込みである。一方で、現在行われている梅ヶ丘拠点整備や玉川総合支所の改築において、基金の一部活用を見込んでいることから、引き続き基金残高の確保に取り組んでいく。

起債については、財政負担の平準化及び世代間負担の公平化を図る上で有効な手段であるが、後年度負担が過度なものとならないよう留意する必要がある。基金と起債をバランスよく活用することで、一般財源の負担を軽減する財政計画を組み立てていく必要があり、今後、事業手法と事業費の確定にあわせて、さらに精査していく。

また、例えば先導的な環境対策を行う場合等に給付される国庫補助金をはじめとした各種補助金や寄附の活用など、活用可能な財源がないか引き続き研究するとともに、本庁舎等におけるレストラン、売店、駐車場など、民間のノウハウを活用することが可能な施設等については、さらなる区民サービスの向上を図るとともに、税外収入など区の収入確保が可能な仕組みについても検討していく。

《財源内訳（想定）》

項目	金額（億円）
各種補助金等	未定
庁舎等建設等基金	210
起債	148
一般財源	52
合計	410

※起債には、別途利子が上乗せされる。また、民間資金の活用になるため、借入制度（5年・10年満期一括償還または定時償還）を十分活用していく。

《年度別財源内訳（想定）》

（単位：億円）

年度	設計	工事	工事期間単年度	計
	H29～H31	H32～H36		
事業費	6	404	（約81）	410

（内訳）

基金	0	210	（約42）	210
起債	0	148	（約30）	148
一般財源	6	46	（約9）	52

※平成30年5月現在の民間資金（5年満期一括償還）の利率（年0.1%）を、当初借入時から借換をおこなって最長30年間適用した場合の利子の総支払い額は、約2億7,000万円となる。

ただし、利率は借入（または借換）時の利率を適用するので、実際の利子の総支払い額も変動する。

3 整備に伴う公債費・起債残高および基金残高の見通し

整備にかかる財源として起債の活用を予定しており、予算全体に対する償還にかかる公債費負担の影響は慎重に見通しをたてていく必要がある。

本庁舎等整備にかかる起債及び基金のうち、起債については、上記財源内訳にあるとおり総額約148億円、単年度あたり約30億円の見込みである。民間資金の活用により5年ごとに借り換え（元金を償還しながら、その一部を再度借り入れること）が必要になるが、本庁舎等整備以外の投資的事業（学校改築事業など）にも起債を活用していくことになるので、単年度あたりの公債費（償還経費）をできるだけ抑えていく必要がある。基金については、財源内訳で示しているように、本庁舎等整備のための基金を整備開始年度までに210億円の残高とすることを目指し、平成29年度末残高は約220億円となる見込みである。

一方で、区全体の予算への影響をみると、本庁舎等整備を含めた投資的事業に充当した起債の毎年度の公債費（償還経費）は、平成33年度以降、100億円を超える見通しであり、他の財政需要を圧迫しない水準を確保するため、その一部は借り換えを行う。それにより、借り換え分の起債を除いた実質の償還経費は50億円程度となる見込みである。借り換えについては毎年度の収支状況を踏まえ、最小限に留めるなど公債費負担や起債残高の抑制に向けた運用が必要となる。また基金についても、繰り入れ（取り崩し）は全体の収支状況を踏まえながら必要最小限に留めるなど、残高の確保に努めていく。

第12章 今後の検討課題

今後、基本設計方針をもとに基本設計を進めていくが、基本設計や実施設計において継続して検討していかなければならない以下の課題について、引き続き検討を進める。

これらの課題には、ソフト・ハード両面からの対応が求められており、基本設計、実施設計、移転、竣工等各段階に合わせ、今後とも取り組んでいく。

1 区民会館整備方針について

耐震診断結果を踏まえ、9月の基本設計（案）中間報告に合わせ、複数の耐震改修案及びコストを提示し、区民説明会、区議会での議論を経て、11月中旬に「区民会館整備方針」を策定し、基本設計案につなげていく。

2 災害対策方針について

災害対策活動に必要な諸室等について、発災時に諸室がどのように機能するのかを想定し、具体的に発災時の対応平面図を描くなどしながら、現在ある設備の活用も含めて検討し、基本設計（案）中間報告で災害対策方針をまとめる。

3 外構計画（交通環境計画）について

路線バスやタクシー、歩行者、自転車を含めた総合的な交通環境計画について、将来を見据えて、新しい交通手段（電気自動車、燃料電池自動車、カーシェアリング等）の開発も視野に入れながら検討を進め、基本設計（案）中間報告でまとめる。

4 交通計画について

交通管理者やバス事業者等との協議を進め、基本設計（案）中間報告でまとめる。

5 環境配慮計画について

生物多様性に配慮した在来種による緑化や、多層的な緑の空間や配置、CASBEEのSランク達成に向けた具体的な対策等の環境配慮計画について、近隣との調和に配慮しつつ、良好な地域環境の創出に向け、検討し、基本設計（案）中間報告でまとめる。

また、木材の使用や都市部におけるヒートアイランド現象の抑制に配慮した材料の活用、環境配慮の取組みを区民が学習する機能などについては、平成31年度予定の実施設計の中で検討していく。

6 ライフサイクルコスト計画について

ライフサイクルコスト計画については、インシヤルコスト及びランニングコストの低減手法について検討を進め、基本設計案でまとめる。

7 ユニバーサルデザイン計画（サイン計画含む）について

ユニバーサルデザイン（サイン計画含む）については、ユニバーサルデザインに取り組むアドバイザーやユニバーサルデザイン検討会等を活用して検討を進め、基本設計（案）中間

報告で基本的な考え方を示した上で、具体的な計画は実施設計でまとめる。

8 執務レイアウト計画について

執務レイアウトについては、基本設計（案）中間報告で標準的なレイアウトプランを提示するとともに、新庁舎が来庁者及び職員にとって快適で機能的な執務環境となり、また、将来の変化に対応できるフレキシブルな整備となるよう、職員ワークショップや働き方改革の議論を踏まえながら、基本設計、実施設計を通じて検討を進める。

9 構造計画について

本庁舎の構造計画については、基本設計（案）中間報告でまとめるとともに、本計画全体の構造計画については、区民会館整備方針の策定状況を踏まえ、基本設計案でまとめる。

10 電気・機械設備計画について

電気及び機械設備については、災害時の行政機能の継続性、省エネルギー、エネルギーの有効活用の観点から、採用する機器等について、基本設計、実施設計を通じて検討を進める。

11 セキュリティ計画について

本庁舎には、様々な行政情報や個人情報があり、それらを保護する責務がある。また、防犯対策の重要度も増してきているため、行政情報・個人情報の保護や防犯上の観点などから、それぞれのエリアに応じたセキュリティ計画を基本設計（案）中間報告でまとめる。

12 総事業費について

総事業費については、目標額を念頭に常にコスト管理を行いながら、基本設計（案）中間報告で概算事業費を算定する。

13 事業スケジュールについて

現段階では、2020年度（平成32年度）に着工できるよう取り組み、工期は3期5年程度を目標とする。なお、民間の技術も活用しながら、工期短縮に向けて様々な手法を検討していく。

《想定スケジュール》



14 基本構想における「検討する」としている項目について

これまでの検討において、大部分の項目は検討したが、実施設計に向けての検討項目については、引き続き検討していく。

第13章 今後の進め方

1 今後のスケジュール

平成30年	6月	下旬	基本設計方針策定
	9月	月上旬	基本設計（案）中間報告策定
	11月	中旬	区民会館整備方針策定
平成31年	2月	月上旬	基本設計（案）策定

2 区民参加

区民に親しまれる安全・安心な魅力ある本庁舎及び区民会館を整備するため、基本設計を進めるにあたり、プロポーザル時の提案をもとに、今後のスケジュールを踏まえ、区民参加を以下の方法で進める。それぞれの方法により取りまとめられた意見については、基本設計ならびに、その後の実施設計等の検討素材とする。

（1）世田谷リング会議

設計者から設計の各段階のたたき台を示し、リング会議メンバーと設計プロセスを共有し、意見交換を行う。会議は、設計者（株式会社佐藤総合計画）が運営し、区は、共同事務局の一員として参加する。

区が設計要件としてまとめた本庁舎等整備基本構想の内容や、プロポーザルの提案の考え方が設計に反映されているかを、これまでの過程で関わった専門家や、プロポーザルの実施等の過程等で関心をお持ちいただいた区民に確認いただくことを主な目的としつつ、周辺地域の方等にも参加いただきながら、プロポーザルの提案がより良い設計につながるよう会議を運営していく。

（2）テーマ別ワークショップ

区民（団体）や職員が参加するワークショップ等を、区民交流、区民会館、執務環境、災害対策の4つのテーマ別を実施する。

（3）区民説明会

設計の各段階で、区としてまとめた考え方を区民に説明し、意見を集約するため、説明会を開催する。

（4）情報発信の場

区役所第1庁舎1階ロビーに情報発信の場（世田谷区本庁舎・世田谷区民会館整備 Information Ba（場））を設置し、本庁舎等整備に関する情報を常時提供するとともに、区民が意見を提出できるように意見箱を設置する。