

配置と形状（高さ等）に関する基本的な考え方

A 考慮する敷地の要件・高さの法的制限

考慮する敷地の要件

東側敷地は、概ね平坦であるが、西側敷地の西から南西方向に向けて4 m程度下がる形で高低差を有している。

建物の高さ制限

この地区の絶対高さ制限(高度地区の制限)は4.5 mである。ただし、日影規制、斜線規制(高度・隣地・道路)による制限も受けるため、概ね東側敷地は南側で1階(約4.5 m)・北側で4階(約17 m)、西側敷地は南側で5階(約21 m)・北側で4階までが限度となる。

B 施設規模の条件

	床面積	備考
行政機能	47,300 m ²	世田谷総合支所を含む
災害対策機能 [専用]	950 m ²	2～3階に設置
区民交流機能 [専用]	1,350 m ²	
議会機能	3,400 m ²	
小 計	53,000 m ²	
区民会館(ホール)	3,100 m ²	
駐車場等	12,500 m ²	全て地下階に設置
合 計	68,600 m ²	

C 建物・配置等の条件

建物について

- ・周辺の建物高さを考慮し計画する建物高さは、概ね3.3 m(地上8階程度)を限度とする。主な周辺の建物高さは、国土館大学図書館棟(西側)約30.8m、国土館大学体育館棟(東側)33.0m世田谷合同庁舎29.3mとなっている。
- ・地下部分は駐車場等のほか、庁舎機能の一部(機械室、倉庫、会議室、更衣室等)の配置も見込む。なお、室内環境や建設コストを考慮し地下2階までとする。

道路について

- ・東側道路は、都市計画道路の計画線で整備する。敷地中央の道路及びその他周辺道路は現状を維持する。(敷地中央の道路の現状維持理由は別紙3のとおり。)

バス発着所等について

- ・現在のバス発着所、タクシー乗り場は、後進（バック）入庫の形（バスは誘導員による誘導）となっており、車両転回は安全上課題があるため、東側道路に沿って、降車場1、乗車場3（現在の就航路線分）の計4台分のバスベイと3台分のタクシー乗り場を配置する。

広場について

広場には、以下の機能・規模を備えた広場を配置する。

《参考：現状の中庭の広さは約1,600㎡。》

- ・通常時はイベント等区民交流の場の他に区民会館の利用者用の駐輪場や駐車（大型バス等）として利用する。
 - ・災害時には、避難者の一時集合所等（発災直後）となる（区役所を一時集合所としている町会の区域には、5箇所の一時集合所があり、一時的に避難する住民と他の区域から避難される住民を合わせ2,000名ほど想定している規模。）。復旧・復興時には、物資運搬、緊急・復旧車両の駐車並びに物資の荷捌き場（区民会館への搬入出を配慮した配置）となる。
 - ・規模は、2,000～2,400㎡のある程度まとまった利用のできる空間を確保する。
- 若林公園から国土館大学の広場等との広場の連続性・一体性、みどりのネットワークを見据える。

緑地について

- ・『世田谷区みどりの基本条例等』に定められた緑化率を地上部で基準の28%（約6,000㎡）以上を原則確保する。
- 《参考：現状の緑化率は東側24.1%、西側10.9%、両敷地で18.2%》
- ・既存のケヤキのある風景は、既存樹木を保全活用しできるだけ継承する。（既存のケヤキの中に健全性が劣るものが数本ある。）
 - ・みどりの配置については、周囲との住環境を考慮し、敷地内にバランスよく配置する。また、豪徳寺から国土館大学・若林公園へとつながる“みどりのネットワーク”においても配慮を要する。

災害対策本部機能について

- ・災害対策本部等の災害関連機能については、工事期間中も現敷地内に継続しなければならない機能とする。（工事第一段階は現状西側敷地の第三庁舎とし、第一段階の建設建物が利用可能となればそちらに移転とする。）