

## 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 1.7 m)、西側敷地は南側で 5 階(約 2.1 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 <sup>2</sup> | 世田谷総合支所(5,300 m <sup>2</sup> )を含む |
| 災害対策機能 [専用] | 950 m <sup>2</sup>    | 2~3 階に設置                          |
| 区民交流機能 [専用] | 1,350 m <sup>2</sup>  |                                   |
| 議会機能        | 3,400 m <sup>2</sup>  |                                   |
| 小 計         | 53,000 m <sup>2</sup> |                                   |
| 区民会館(ホール)   | 3,100 m <sup>2</sup>  |                                   |
| 駐車場等        | 12,500 m <sup>2</sup> | 全て地下階に設置                          |
| 合 計         | 68,600 m <sup>2</sup> |                                   |

## C 建物配置等の条件

## 建物計画について

- ・ 建物は、行政機能、災害対策機能、区民交流機能、議会機能の各機能が十分にその役割を発揮できるものとするとともに、広場機能を含め、それぞれの機能の関係性を考慮した合理的な配置を基本とする。また、トータルコストの最適化などに配慮し、現本庁舎敷地を最大限効果的に活用する配置、形状とする。
- ・ 計画する建物高さは、周辺の建物高さを参考として、概ね 3.3 m(地上 8 階程度)を限度(上限)とする。なお、圧迫感などに配慮した配置にするとともに、中高層部のセットバックによる圧迫感の抑制などの工夫を施す。  
 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)約 33.0m、世田谷合同庁舎約 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、執務室を地下に設置する場合は、外気に面するなど室内環境に配慮する。また、地下の規模、階数は建設コスト抑制や工期短縮を考慮する。

### 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。その他周辺道路は現状を維持する。なお、敷地中央の区道は廃道が困難である場合には、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。

### 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㎡。》

- ・通常時は区民の憩いの場として、また、イベント等では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となる。
- ・規模は、2,000～2,400㎡を確保し、このうち、区民会館に隣接する位置に災害時の物資の搬入出を配慮した1,600㎡程度のまとまった利用のできる空間を確保する。
- ・災害時の地域内輸送拠点となる国土館大学の広場等との連続性・一体性を見据える。

### 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は、原則として地上部で28%（約6,000㎡）以上を確保する。なお、屋上緑化や壁面緑化などについても適宜配置する。

《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。（既存ケヤキの樹木医の調査を踏まえる。）
- ・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

- ・庁舎機能は安全・安心を最優先で工事期間中も継続することを原則とし、特に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。）

#### D 現庁舎等の特徴について

本庁舎等の課題を踏まえ、求められる機能、規模を確保し、かつ、最も合理的な事業計画を検討する中で、50年以上区民に親しまれてきた現庁舎等の持つ特徴を考慮した計画とする。

例えば、来庁者に圧迫感を与えない建物の形状や、建物に表情を与える屋外テラス、また、利用者の動線に配慮したピロティや区民の憩いと交流の場となっている広場、さらにケヤキ並木と建物が創り出す風景などが特徴として挙げられる。