

# 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

令和元年10月5日

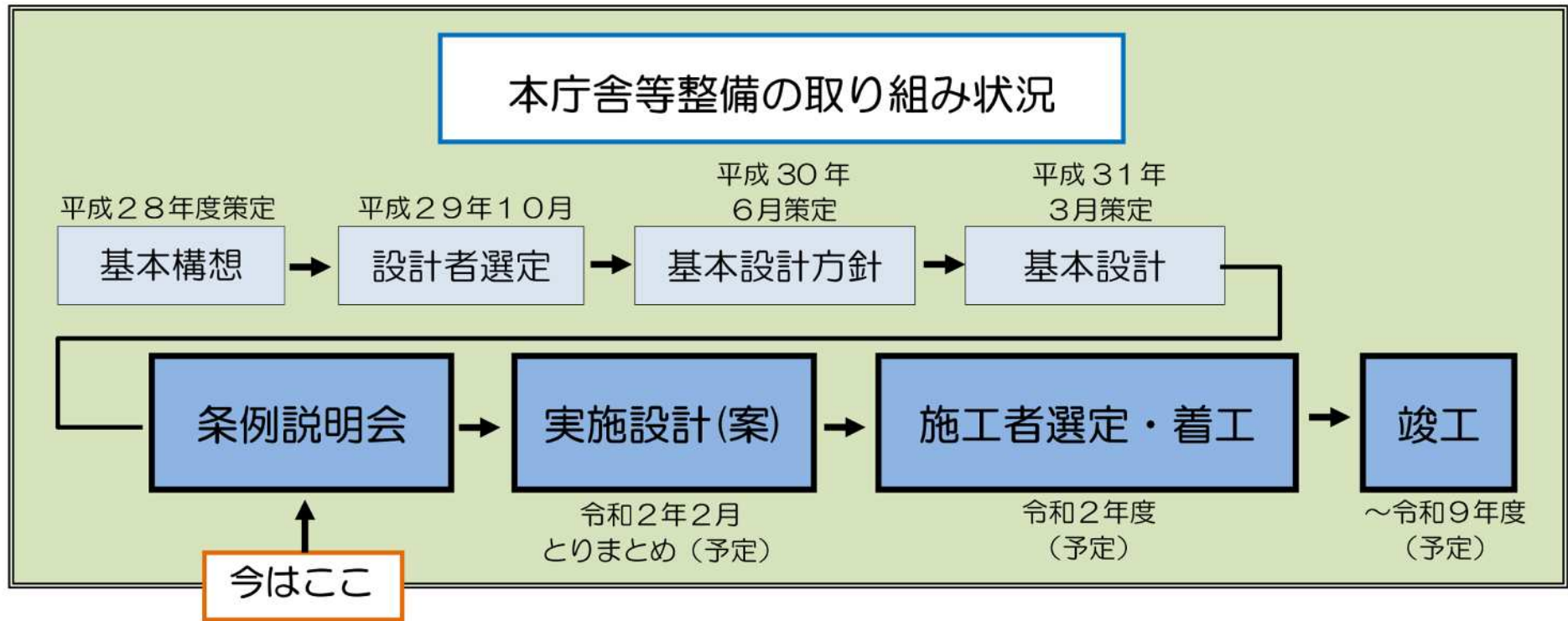
# 世田谷区本庁舎等整備工事に関する 条例等に基づく説明会

## 次第

1. 開会
2. 挨拶
3. 計画概要について
4. 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について
5. 世田谷区風景づくり条例について
6. 世田谷区環境基本条例について
7. 建築基準法第48条第6項但し書き許可について
8. 質疑応答
9. 閉会

## **3. 計画概要について**

# 本庁舎等整備の流れ



# 本庁舎等整備の 基本的方針

# 本庁舎等整備の基本的方針

《基本的方針 1》 区民自治と協働・交流の拠点としての庁舎

《基本的方針 2》 区民の安全・安心を支える防災拠点となる庁舎

《基本的方針 3》 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

《基本的方針 4》 機能的・効率的で柔軟性の高い庁舎

《基本的方針 5》 環境と調和し環境負荷の少ない持続可能な庁舎

# 計画条件・計画概要

# 現況図





# 敷地概要

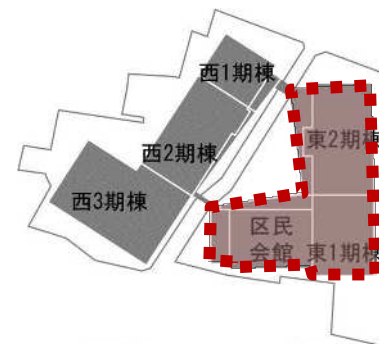
- (1) 敷地面積 : 21,982.52m<sup>2</sup>  
(東側敷地約11,441.28m<sup>2</sup>、  
西側敷地約10,541.24m<sup>2</sup>)
- (2) 用途地域 : 第二種住居地域、  
準防火地域、  
45m第三種高度地区、  
世田谷区役所周辺地区  
防災街区整備地区計画区域
- (3) 日影規制 : 5時間・3時間/H=4m
- (4) 建ぺい率 : 建ぺい率 70% (角地緩和)  
容積率 : 容積率 300%

※敷地面積は関係所管との協議により変更となる可能性があります。

# 敷地利用



# 東棟の計画概要



- ・建築面積 : 6,635.19 m<sup>2</sup>
- ・延床面積 : 35,321.73 m<sup>2</sup>
- ・容積対象面積 : 29,322.79 m<sup>2</sup>
- ・階数 : 地上10階 地下2階 塔屋1階
- ・主要用途 : 庁舎・区民会館
- ・主要構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造  
・鉄筋コンクリート造・免震構造(庁舎部分)  
鉄筋コンクリート造 (区民会館部分)
- ・建蔽率 : 57.99 %
- ・容積率 : 256.29 %
- ・最高高さ : 44.5 m

## (東棟の内、区民会館部分)

### 【ホール部分】既存建物の改修

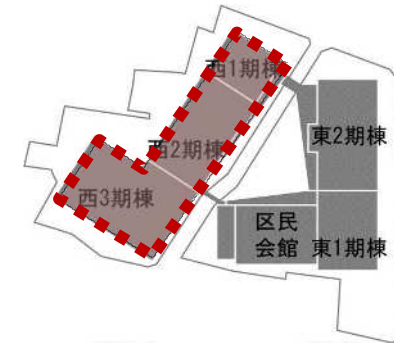
- ・床面積 : 約2,310m<sup>2</sup>
- ・構造形式 : 鉄筋コンクリート造
- ・階数 : 地上3階
- ・建物高さ : 約22.0m

### 【楽屋部分】建替え

- ・床面積 : 約980m<sup>2</sup>
- ・構造形式 : 鉄筋コンクリート造
- ・階数 : 地上3階
- ・建物高さ : 約17.0m

※面積、高さは関係所管との協議により変更となる可能性があります。

# 西棟の計画概要



- ・建築面積 : 7,121.27 m<sup>2</sup>
- ・延床面積 : 36,753.86 m<sup>2</sup>
- ・容積対象面積 : 31,473.73 m<sup>2</sup>
- ・階数 : 地上5階 地下2階 塔屋1階
- ・主要用途 : 庁舎
- ・主要構造 : 鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造  
・鉄筋コンクリート造・免震構造
- ・建蔽率 : 67.55 %
- ・容積率 : 298.58 %
- ・最高高さ : 25.5 m

※面積、高さは関係所管との協議により変更となる可能性があります。

# 基本設計からの変更点

(1) 西1期棟エレベータ台数の変更 (2 → 1台)

(3) 西1期の施工範囲の拡大

(4) 西側アプローチ階段にスロープを併設

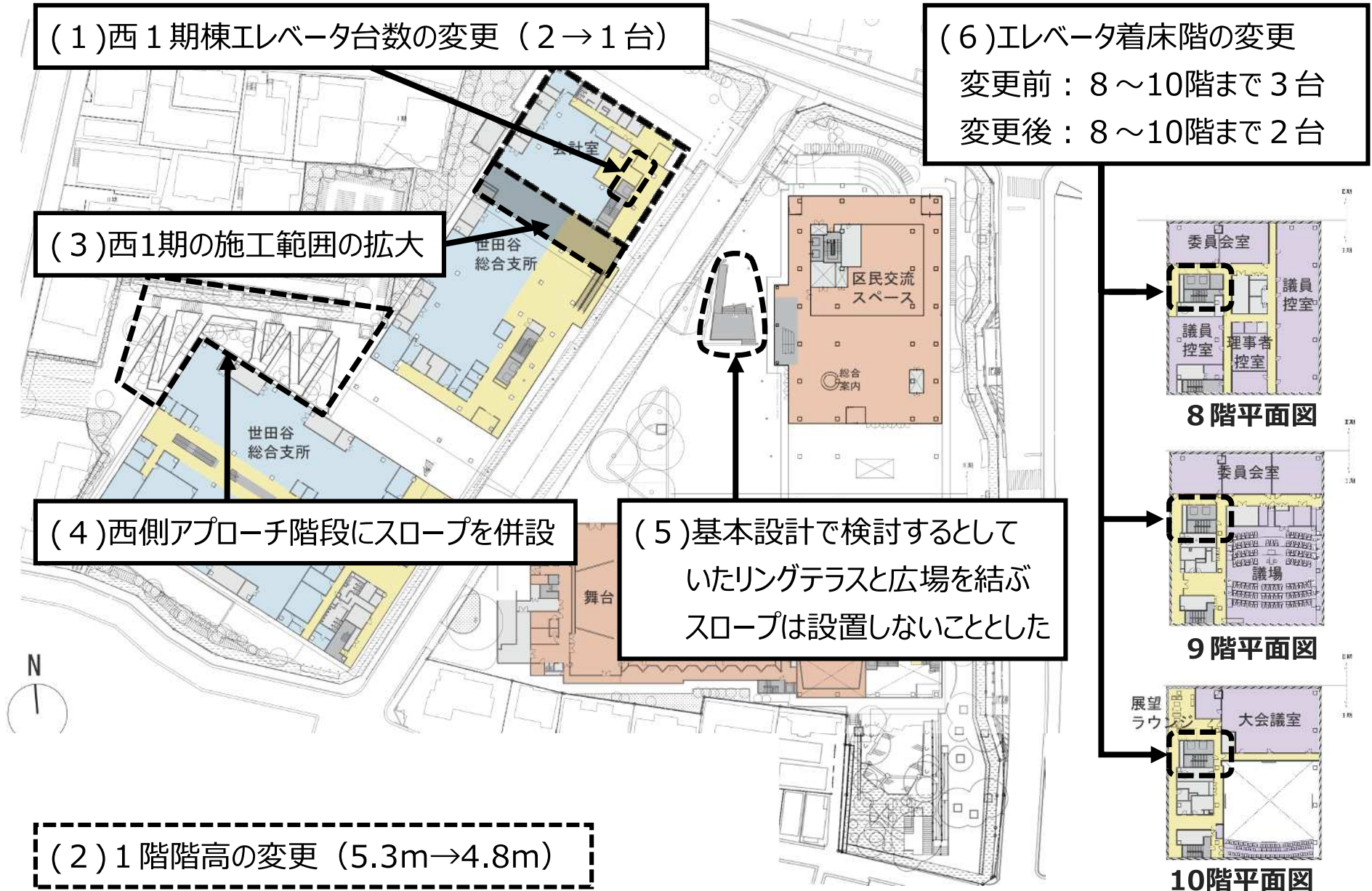
(2) 1階階高の変更 (5.3m → 4.8m)

(5) 基本設計で検討するとしていたリングテラスと広場を結ぶスロープは設置しないこととした

(6) エレベータ着床階の変更

変更前：8～10階まで3台

変更後：8～10階まで2台



# 配置計画

# 敷地利用

区民会館の高さに合わせて低層化

補助154号線

梅ヶ丘駅

来庁者用駐輪場6

タクシー乗場

3階  
4階  
駐輪場出入口

来庁者用駐輪場1

来庁者用駐輪場5

職員用駐輪場

3階

来庁者用駐輪場2

3階

バスベイ

広場

5階  
東棟

来庁者用駐輪場等4

2階  
3階

西棟

4階

世田谷駅

駐輪場出入口

来庁者用臨時駐輪場

区民会館

10階

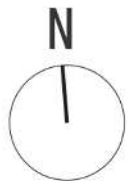
バスベイ

住宅側へは段状にセットバックさせ  
圧迫感を低減

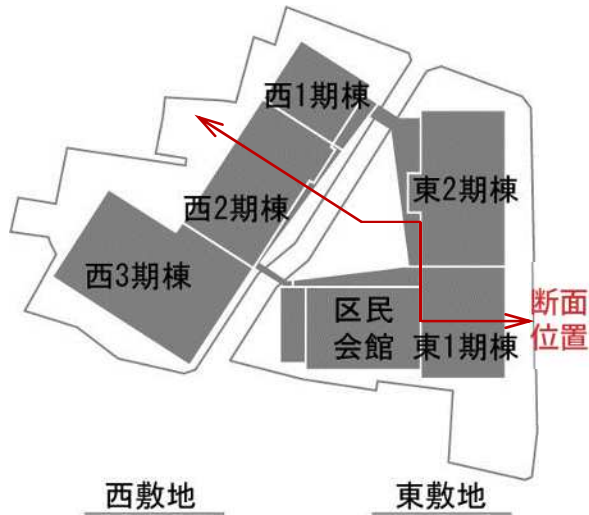
上層部をコンパクトに配置

来庁者用駐輪場3

松陰神社前駅



# 配置計画



住宅地側は、段状にセットバックさせ、  
圧迫感を低減

目隠し壁をセットバックし  
ボリューム感を軽減



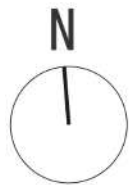


# 機能連携

地下1,2階にも  
地下通路を配置

広場  
地下通路

2階にリングテラスを設置し、  
東西棟の機能の連携を強化

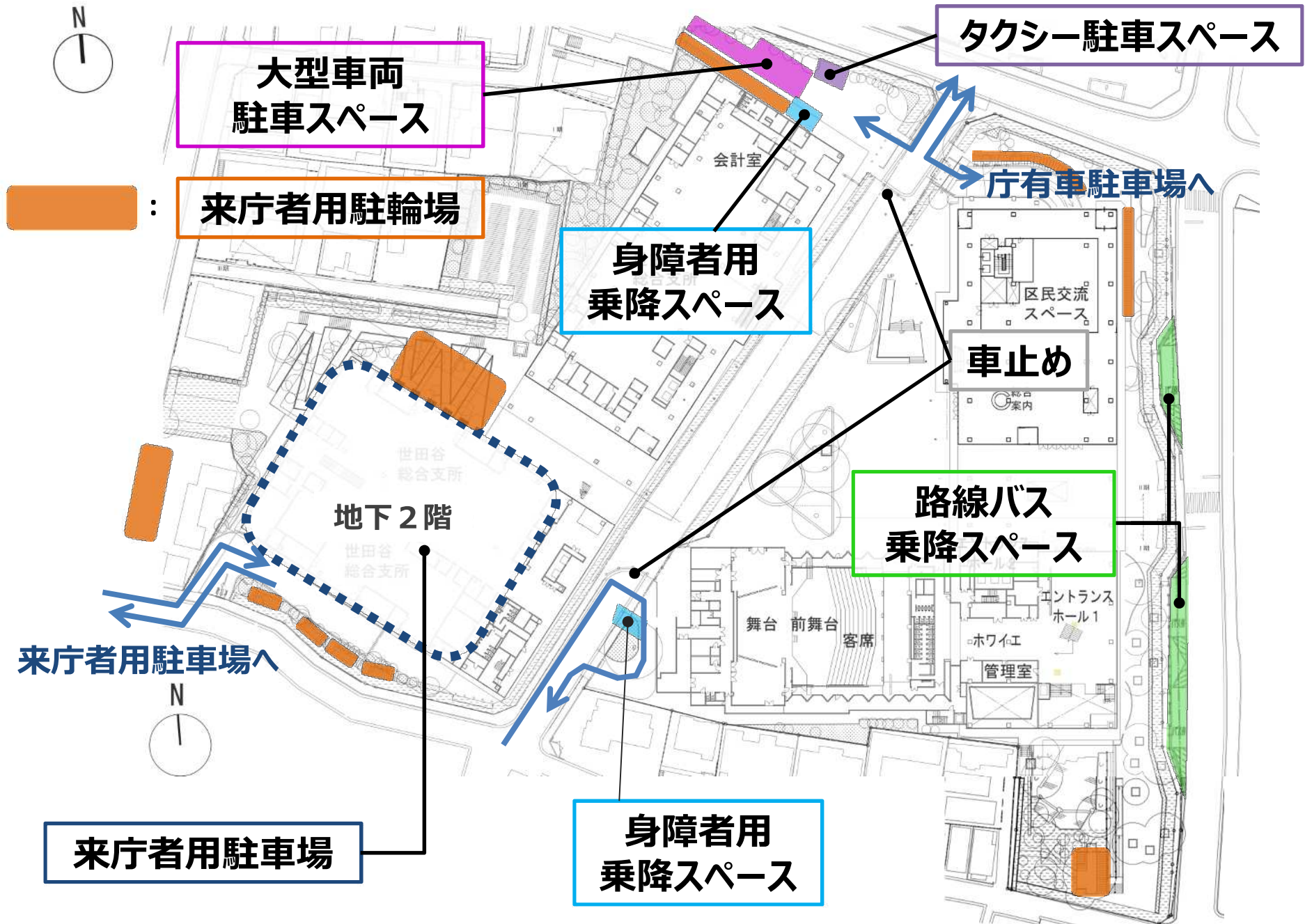


# 動線計画

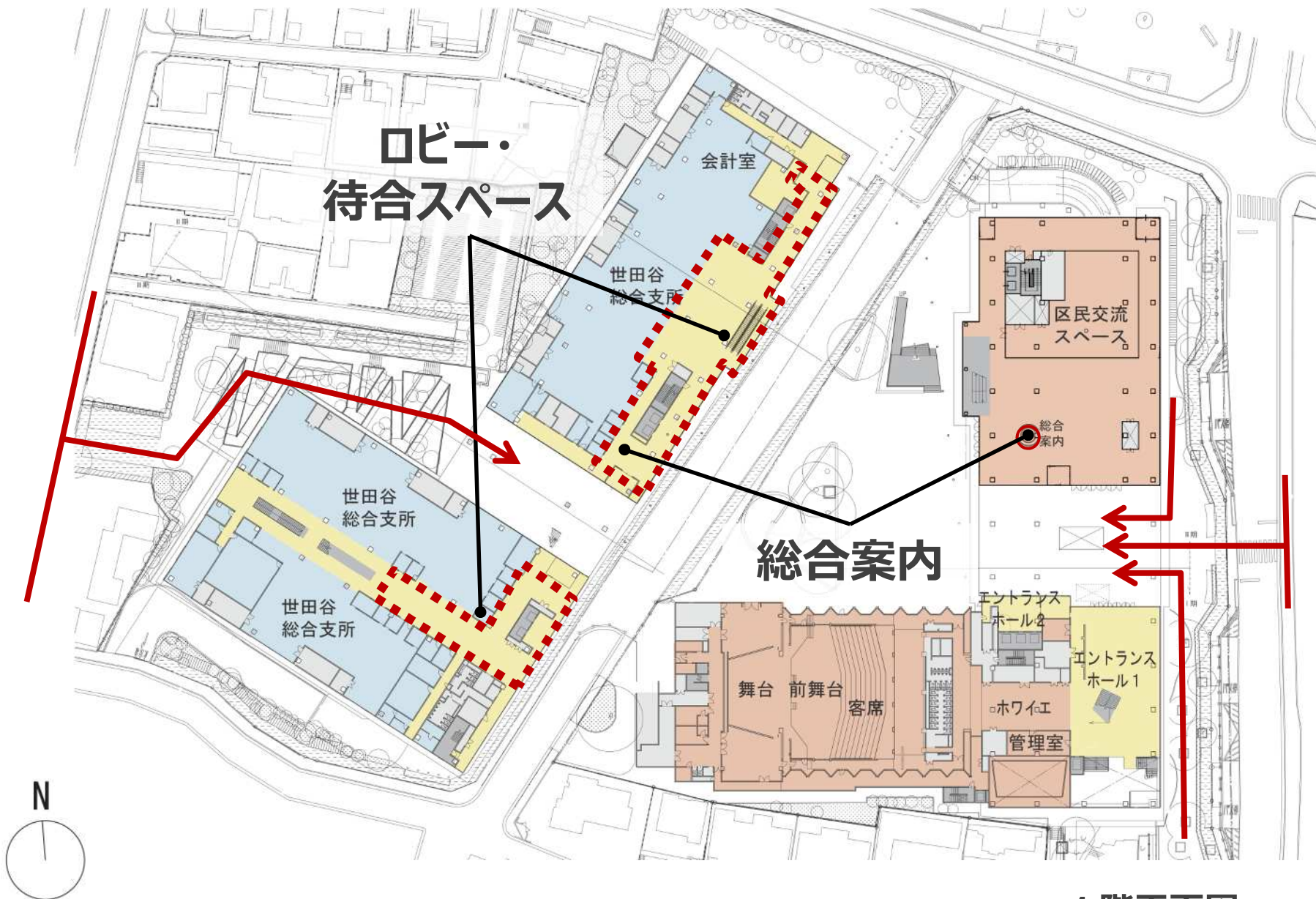
# 敷地へのメインアプローチ



# 駐車・駐輪スペースについて



# 総合案内・ロビー・待合スペース



1階平面図

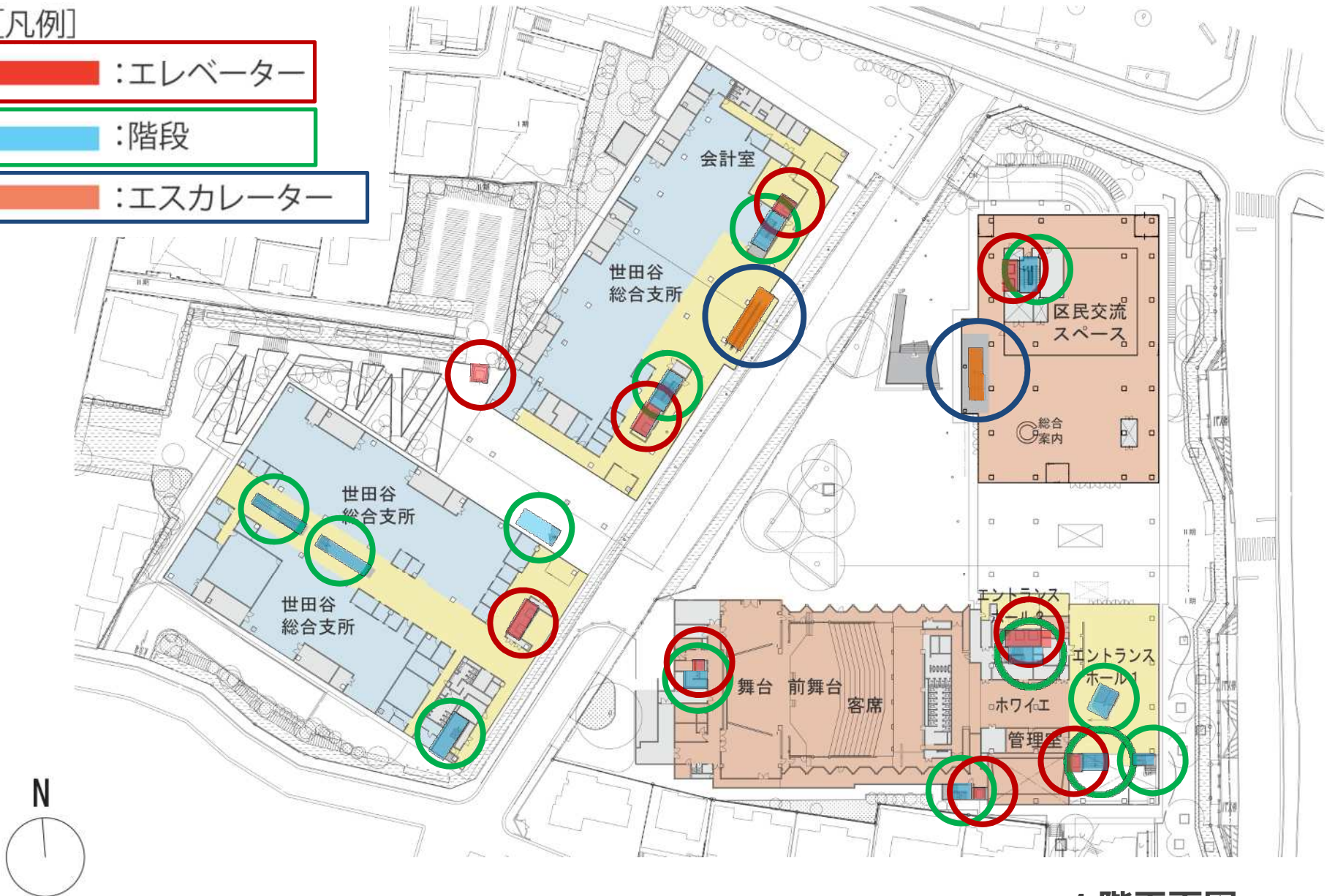
# エレベーター・階段・エスカレーター

[凡例]

■ :エレベーター

■ :階段

■ :エスカレーター



1階平面図

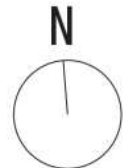
# 区民利用スペースについて

# 区民利用スペース（1階）

[凡例]

- : 区民交流スペース
- : 区民会館
- : 広場

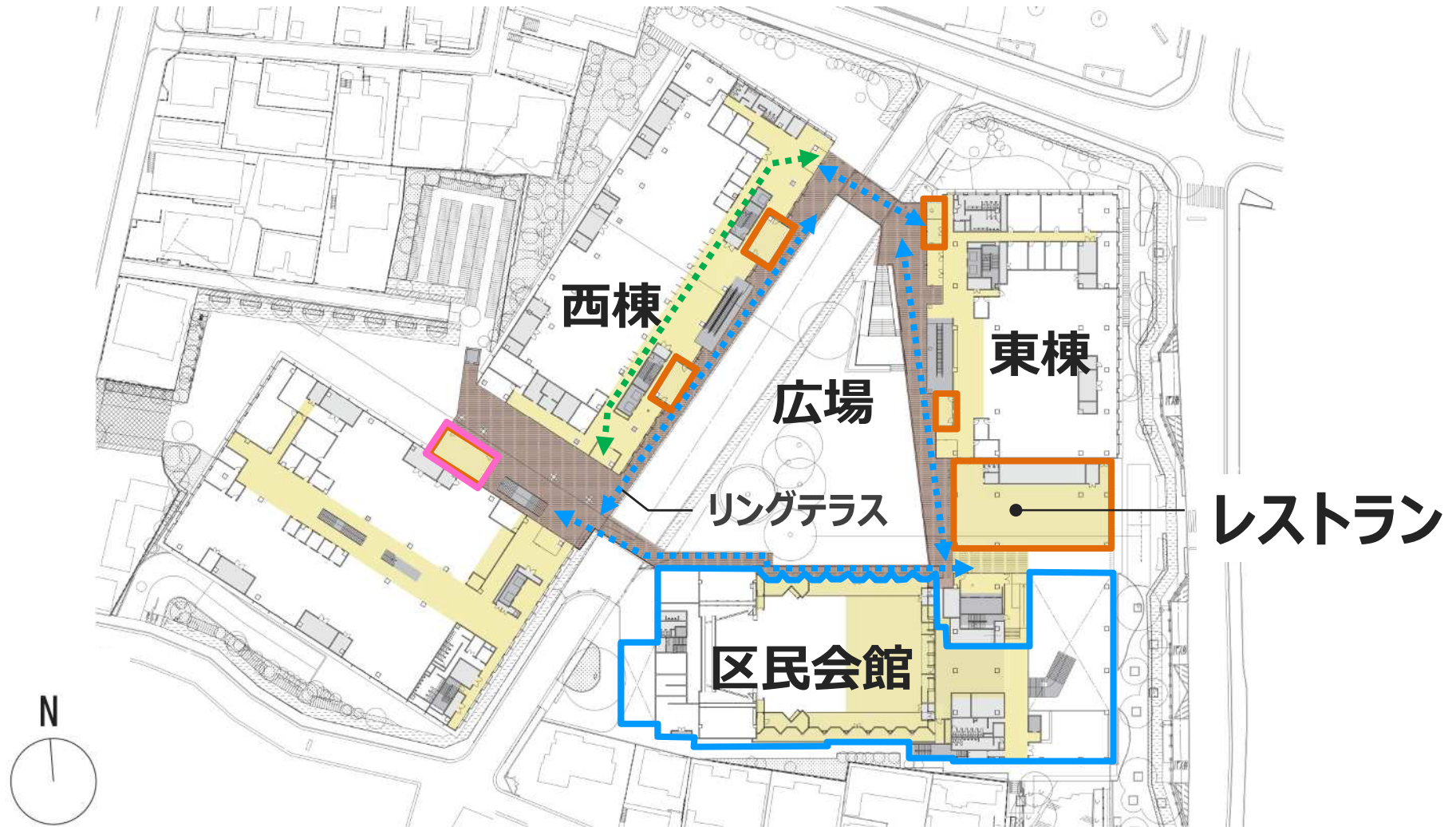
← 広場への動線



- ① 区民交流スペース
- ② 売店
- ③ 障害者施設生産品販売スペース
- ④ PRコーナー
- ⑤ エフエム世田谷
- ⑥ 区政情報センター
- ⑦ 総合案内
- ⑧ 庁舎ロビー



# 区民利用スペース（2階）

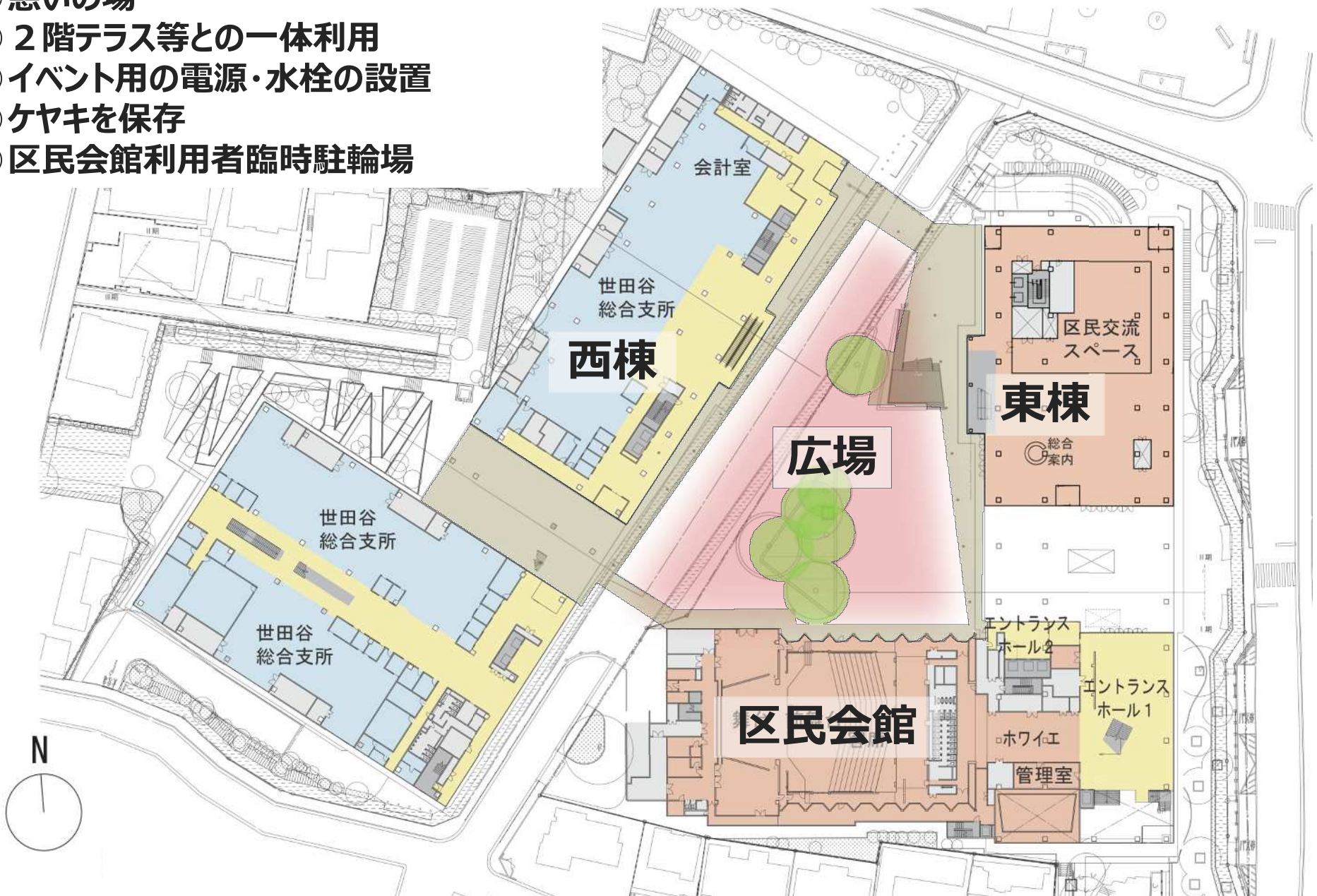


 : 区民交流室（閉庁時での区民利用を想定）

 : // （終日区民利用を想定）

# 広場

- ① 憩いの場
- ② 2階テラス等との一体利用
- ③ イベント用の電源・水栓の設置
- ④ ケヤキを保存
- ⑤ 区民会館利用者臨時駐輪場



# 広場のイメージ



# 現庁舎等の空間特質の継承・発展



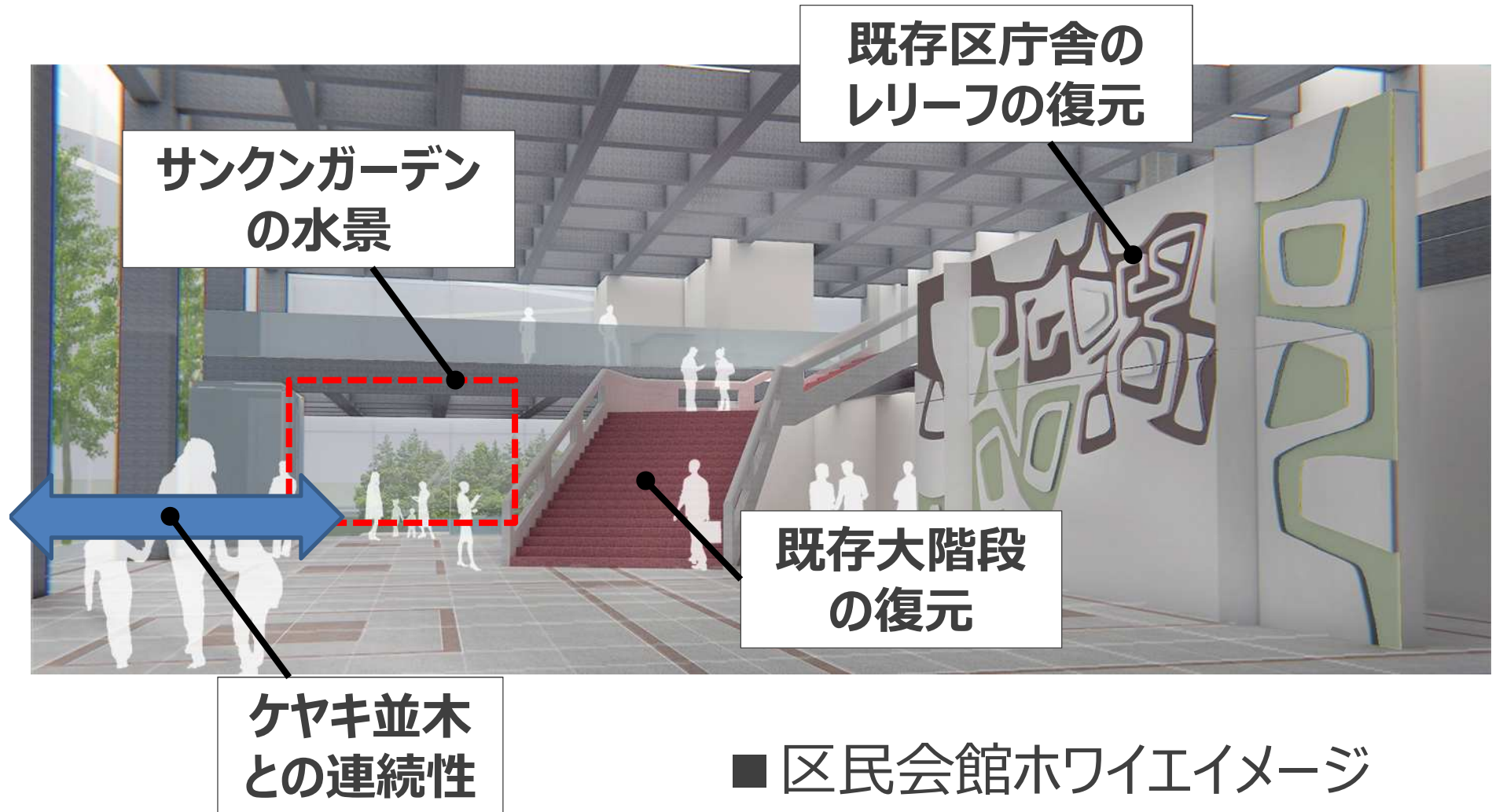
現庁舎の空間特質  
要素

継承する

発展する

現庁舎等の空間特質の継承・発展について

# 空間特質の継承の手法について



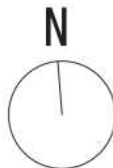
# 平面計画

# 【地下2階平面図】

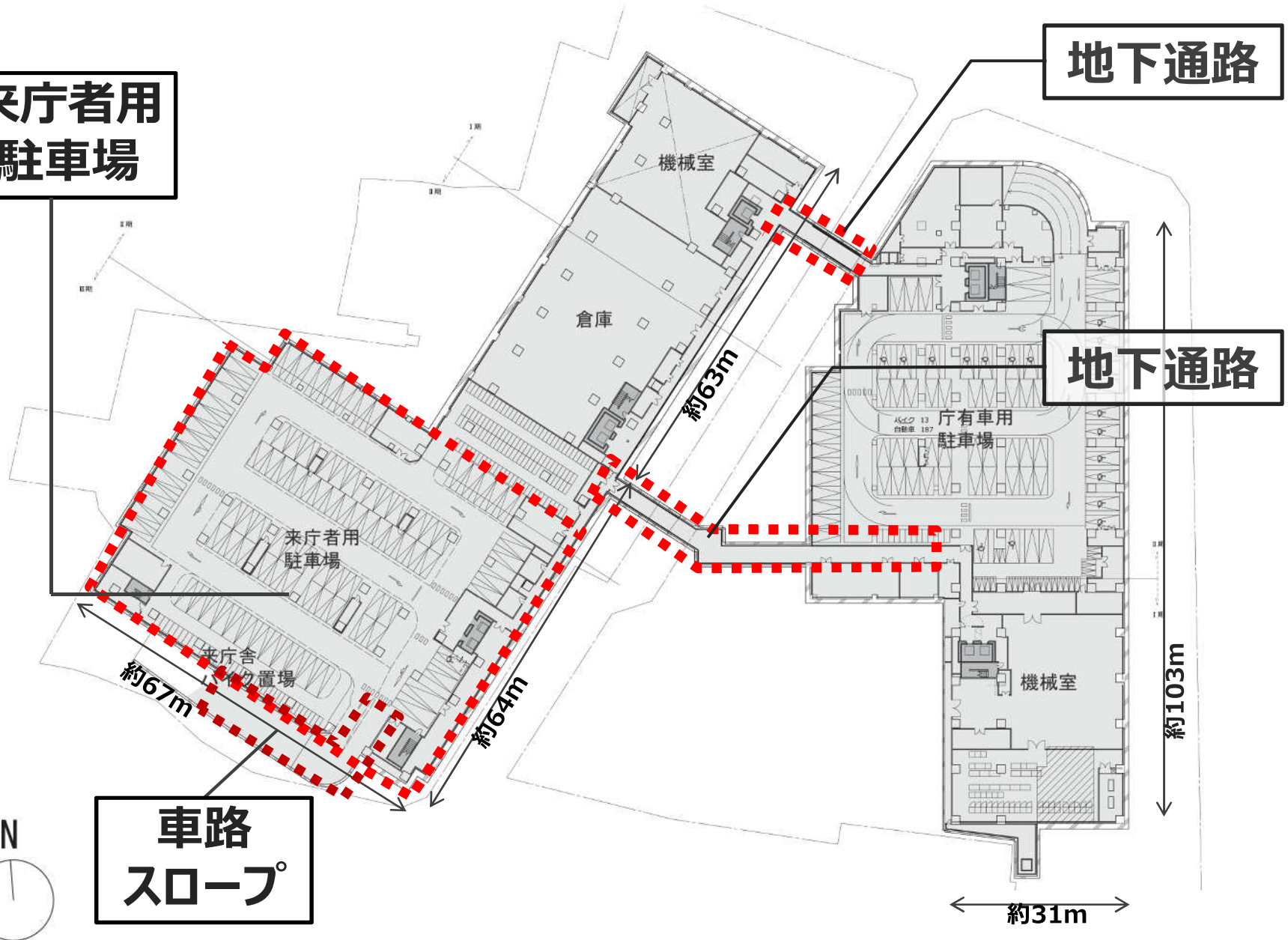
来庁者用  
駐車場

地下通路

地下通路



車路  
スロープ



約31m

約103m

約63m

約67m

約64m

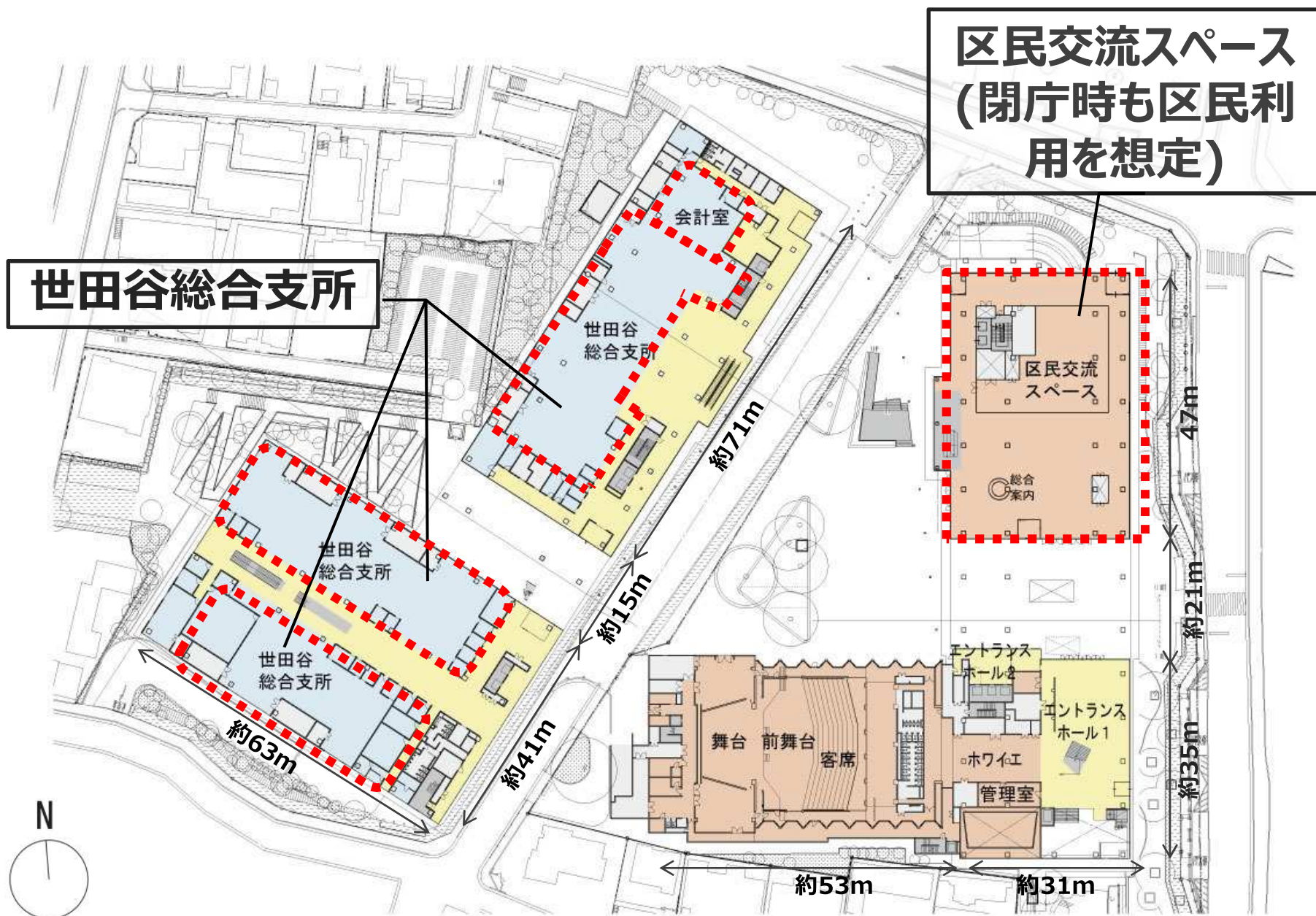
# 【地下1階平面図】



※図中の組織名は、2019年4月1日時点



# 【1階平面図】



区民交流スペース  
(閉庁時も区民利用を想定)

世田谷総合支所

※図中の組織名は、2019年4月1日時点

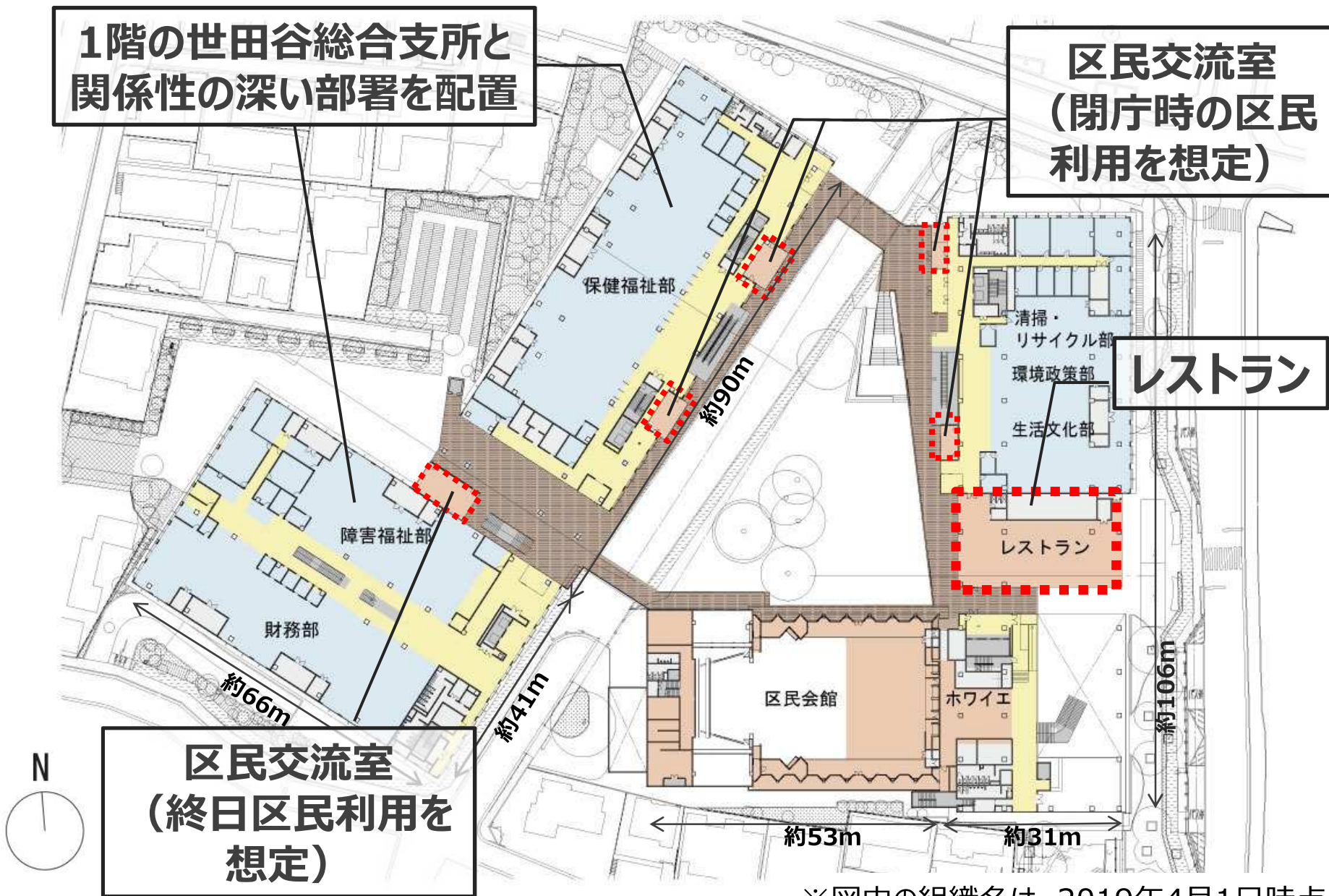
# 【2階平面図】

1階の世田谷総合支所と  
関係性の深い部署を配置

区民交流室  
(閉庁時の区民  
利用を想定)

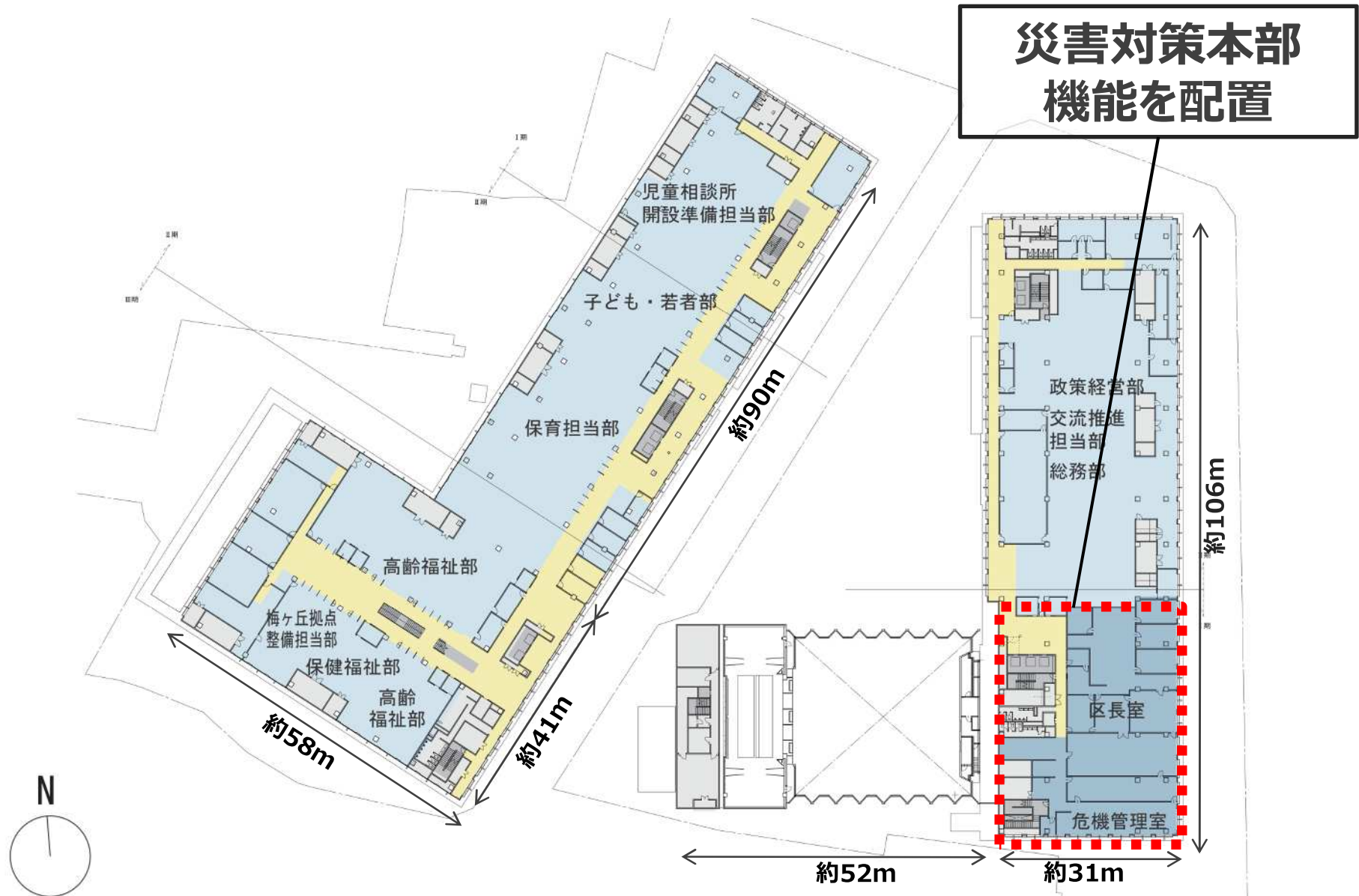
レストラン

区民交流室  
(終日区民利用を  
想定)



※図中の組織名は、2019年4月1日時点

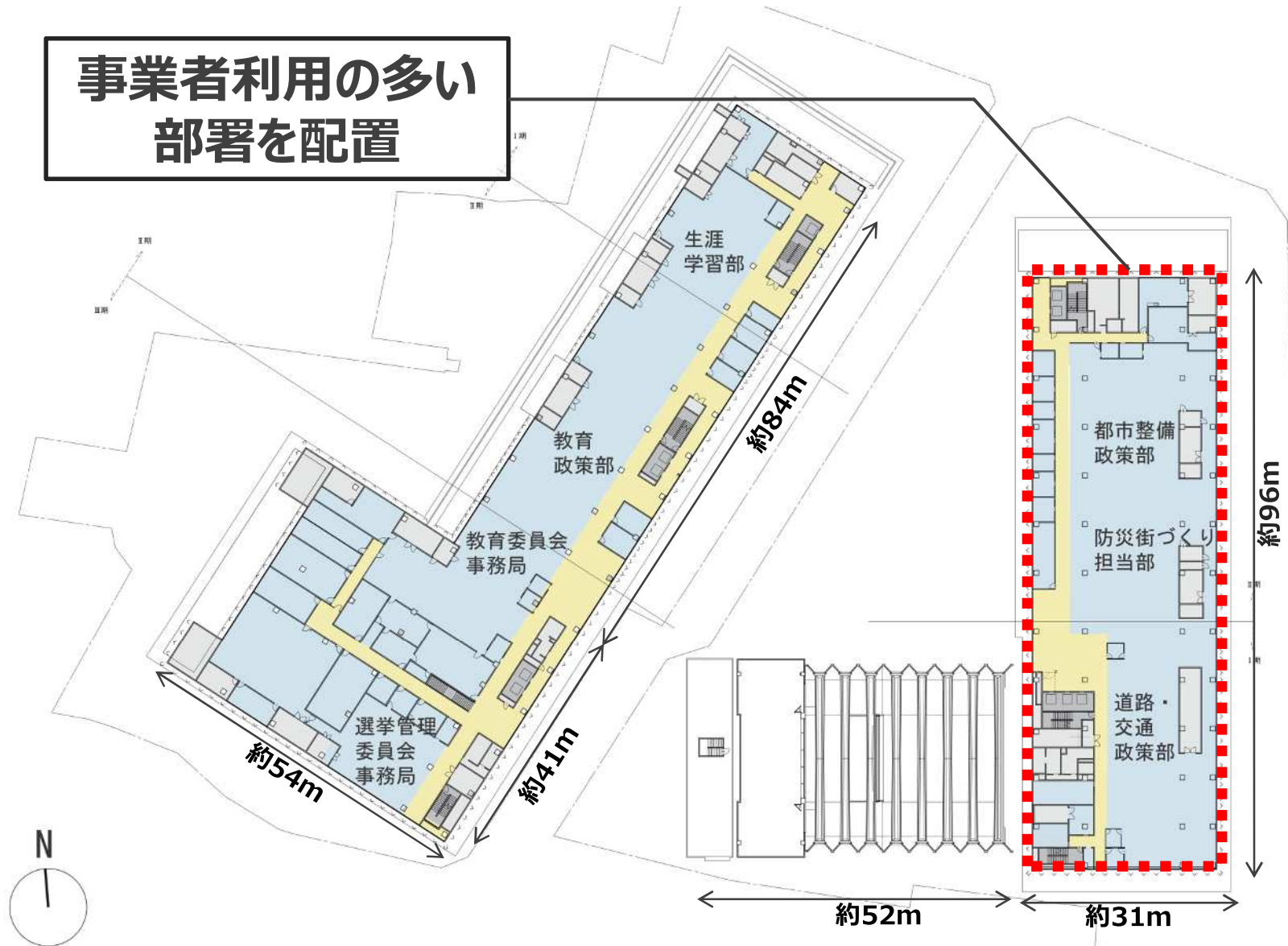
# 【3階平面図】



※図中の組織名は、2019年4月1日時点

# 【4階平面図】

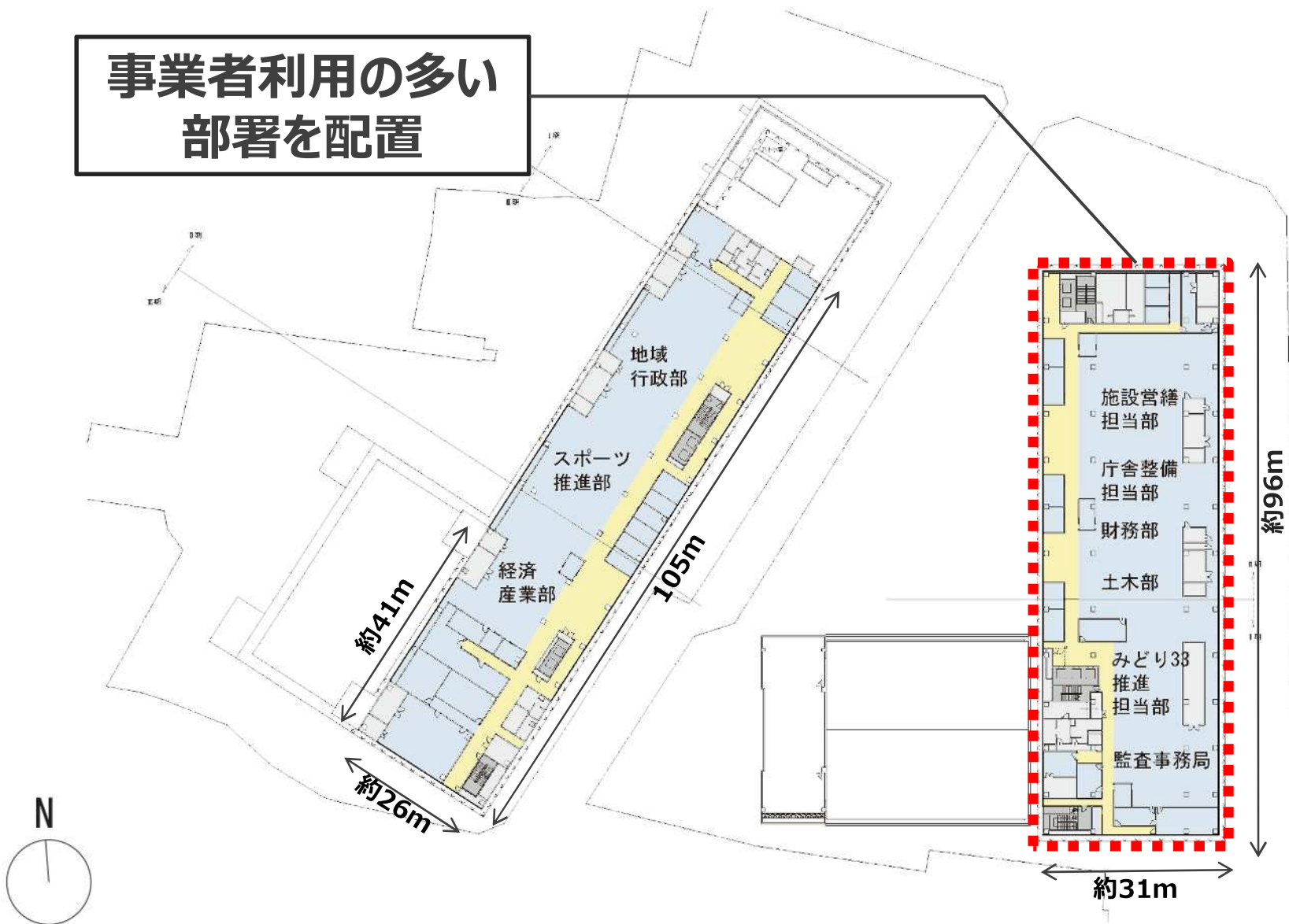
事業者利用の多い  
部署を配置



※図中の組織名は、2019年4月1日時点

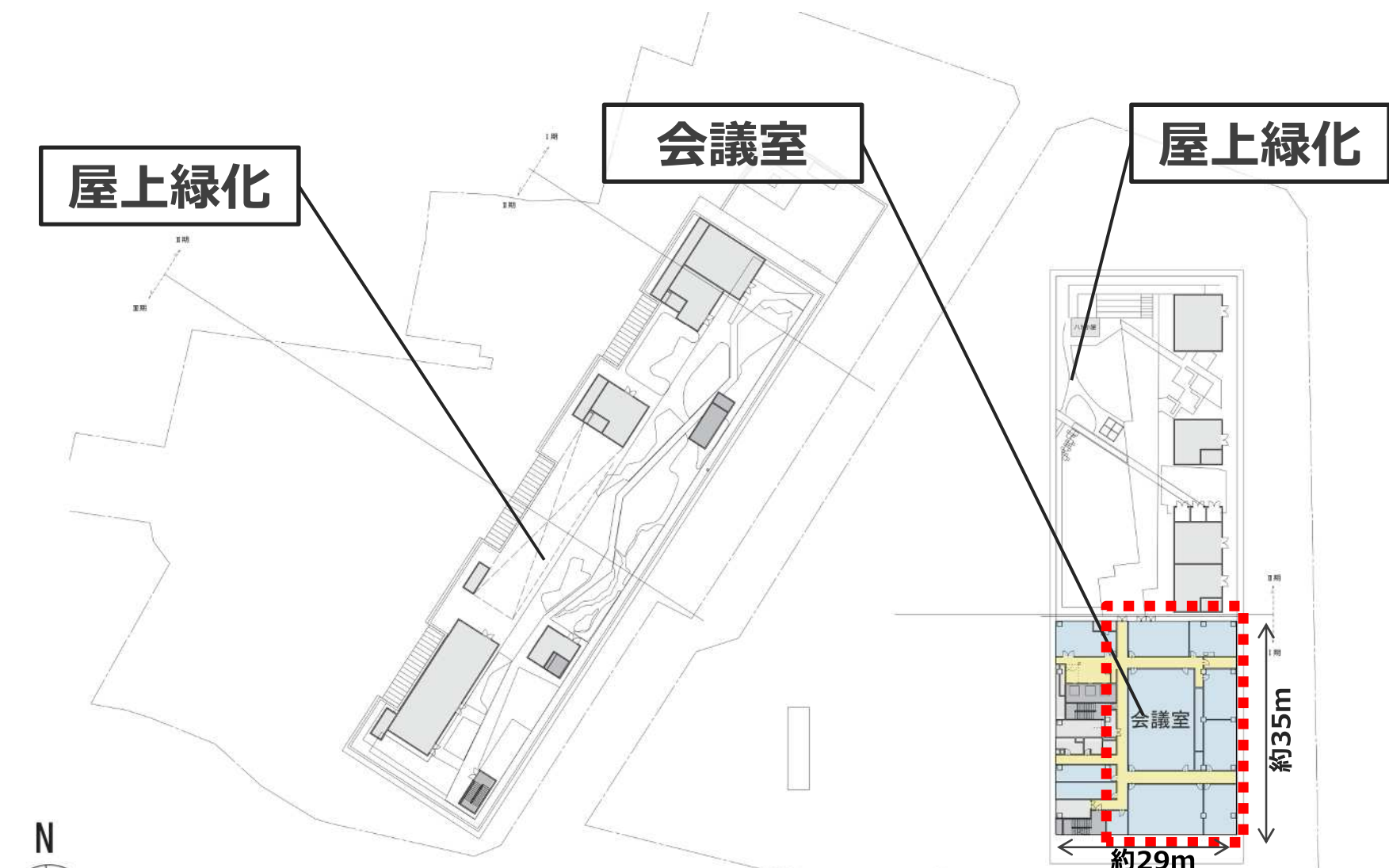
# 【5階平面図】

事業者利用の多い  
部署を配置



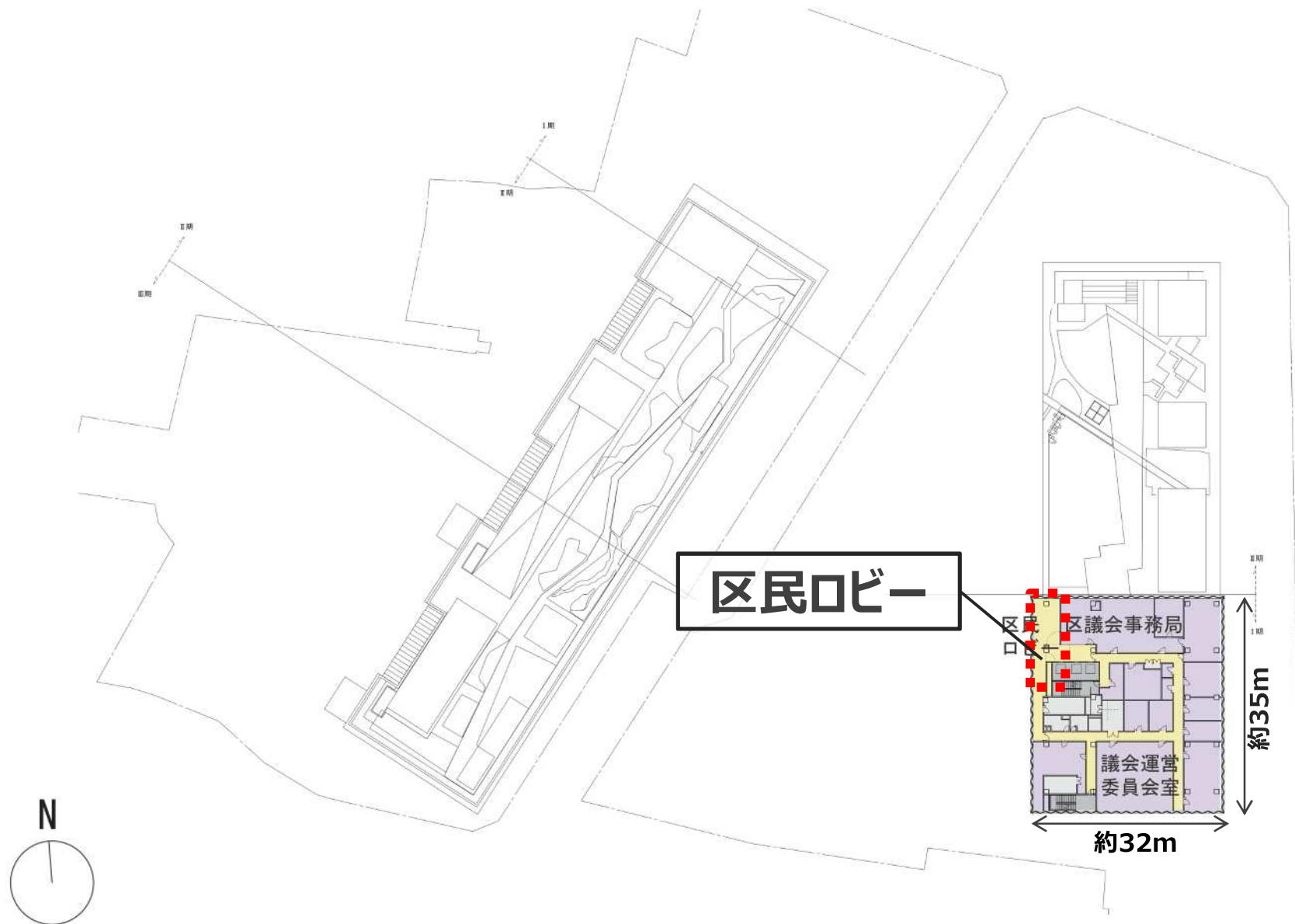
※図中の組織名は、2019年4月1日時点

# 【6階平面図】



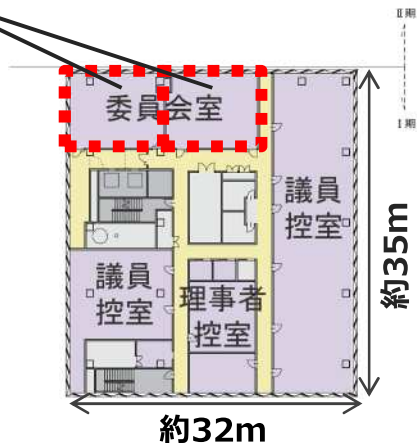
会議室を6階に集約配置

# 【7階平面図】



# 【8階～10階平面図】

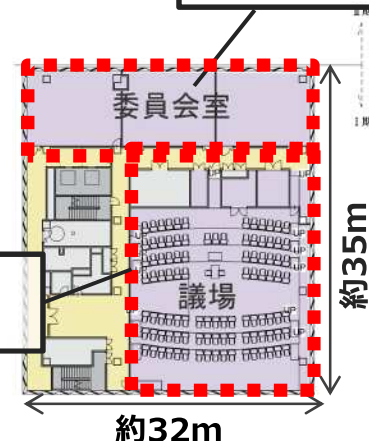
委員会室



## 8階平面図

委員会室

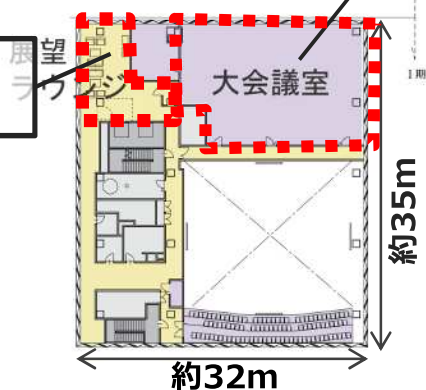
議場



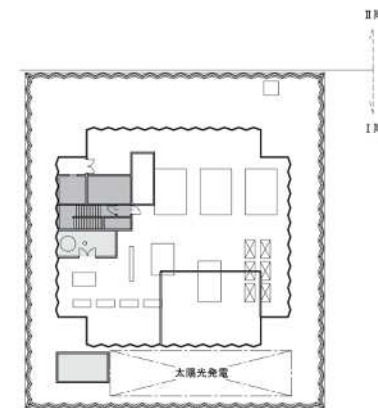
## 9階平面図

大会議室

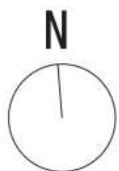
展望ラウンジ



## 10階平面図



## R階平面図

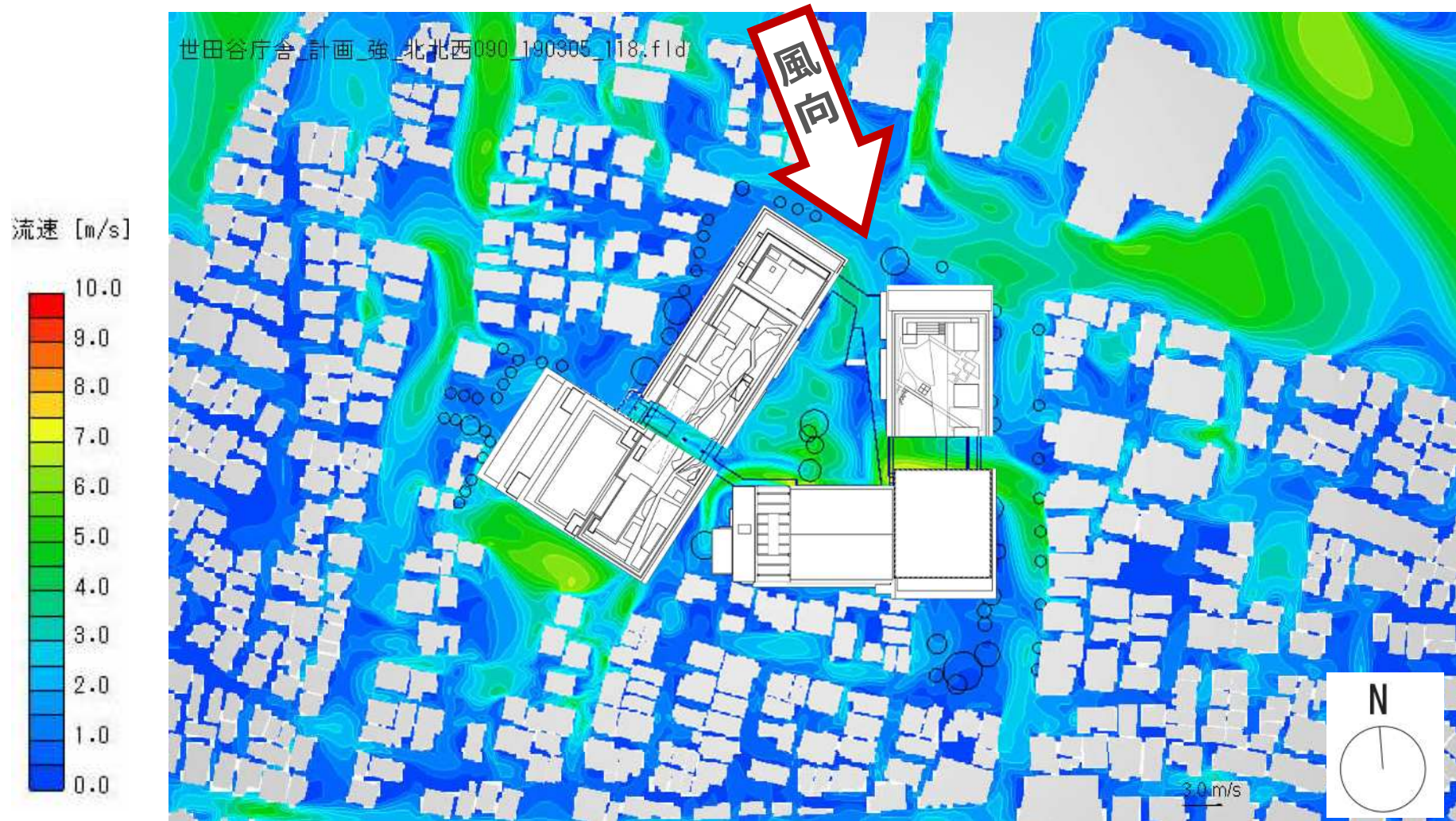




# 風環境シミュレーションについて

# 風環境シミュレーション

- ・9m/s北北西の風が吹いた場合の地上面における風の状況のシミュレーション



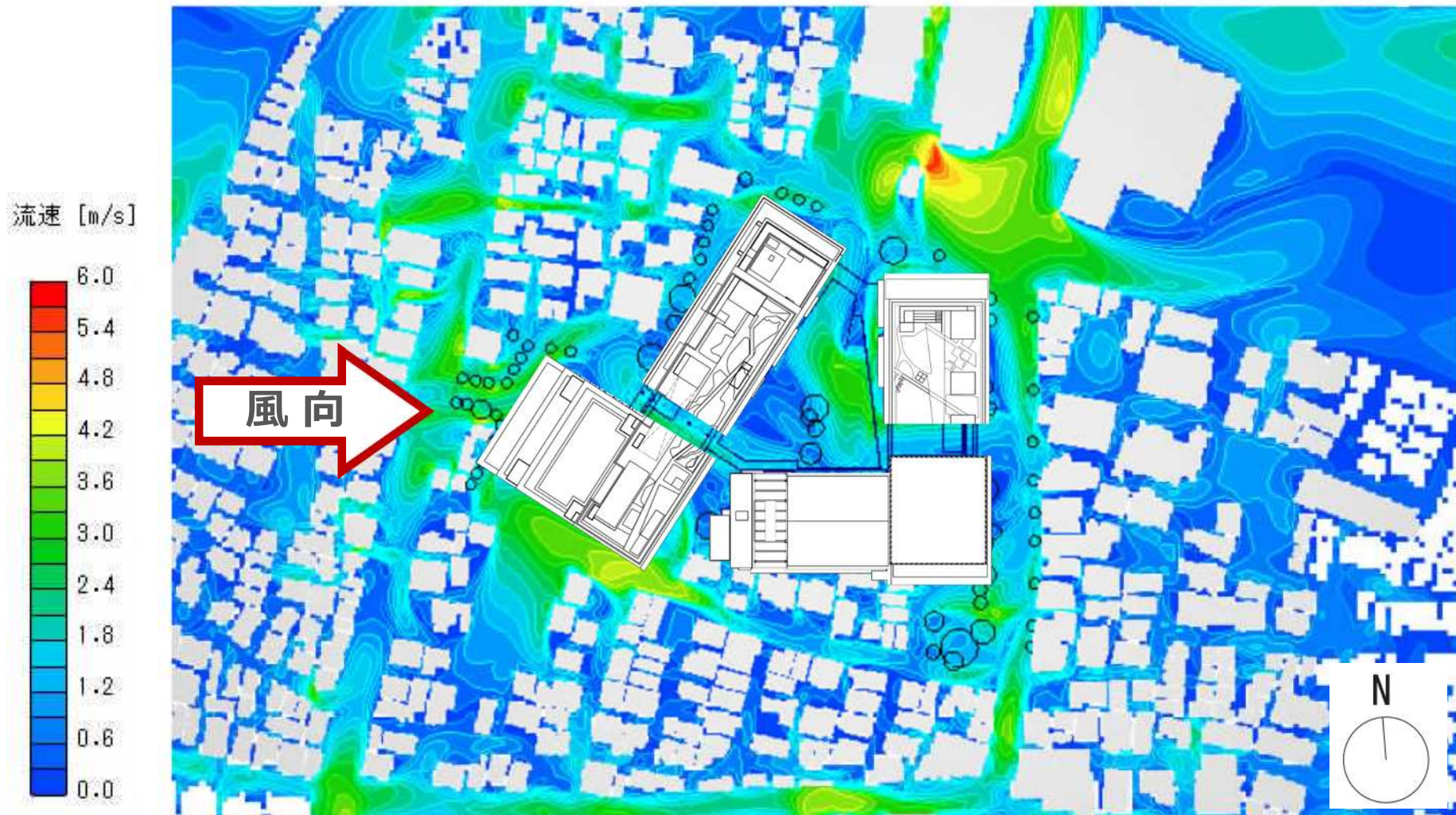
# 風環境シミュレーション

- ・12.9m/s南の風が吹いた場合の地上面における風の状況のシミュレーション



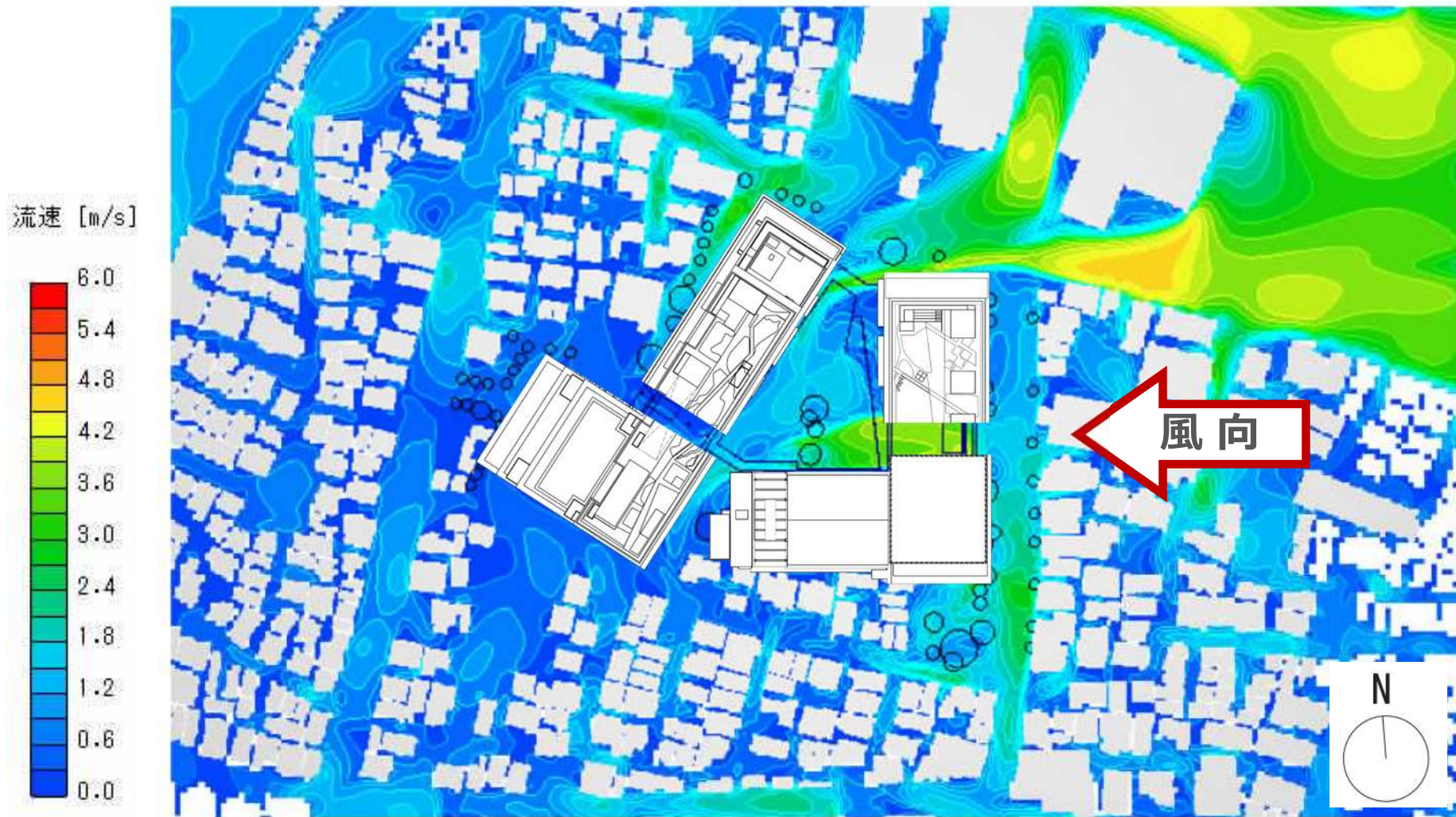
# 風環境シミュレーション

- ・7.1m/s西の風が吹いた場合の地上面における風の状況のシミュレーション



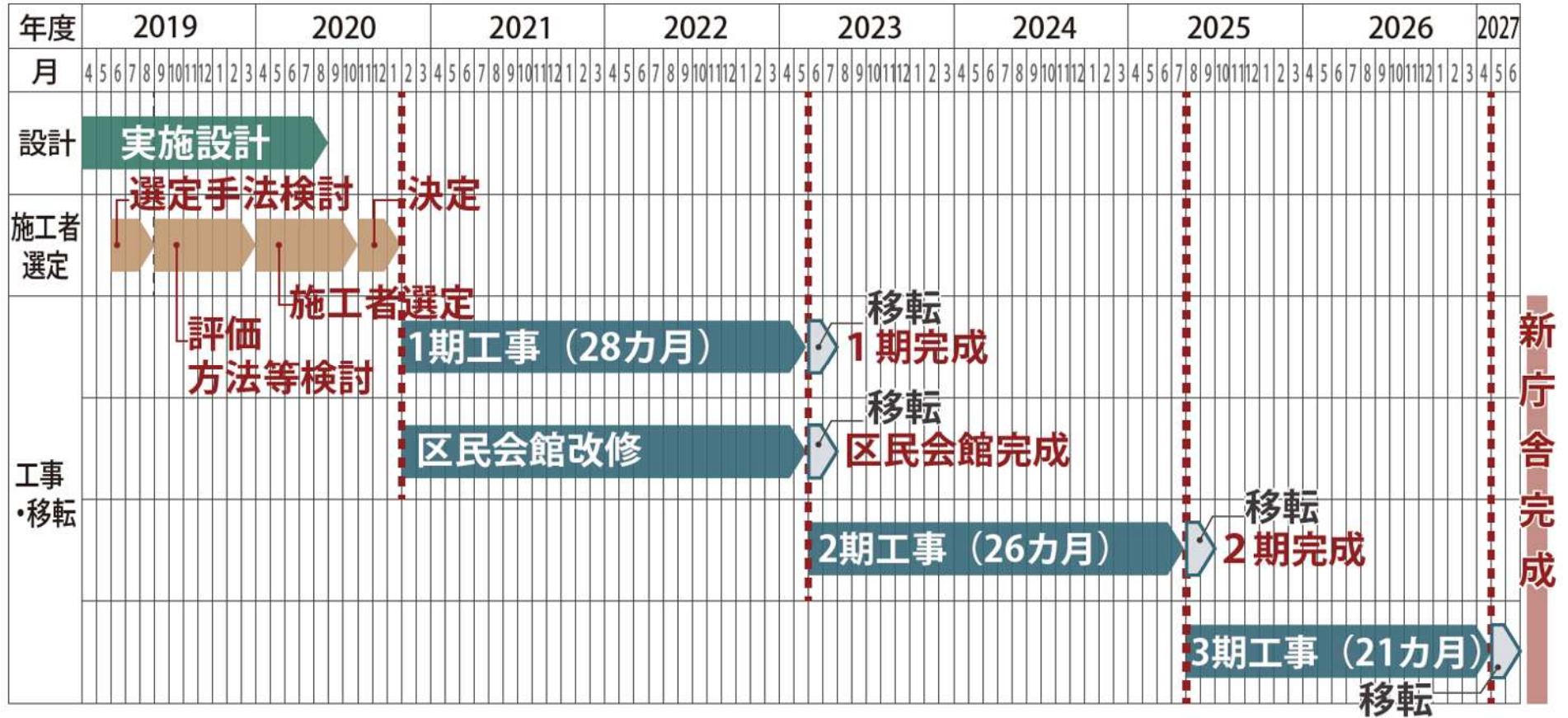
# 風環境シミュレーション

- 6.0m/s東の風が吹いた場合の地上面における風の状況のシミュレーション

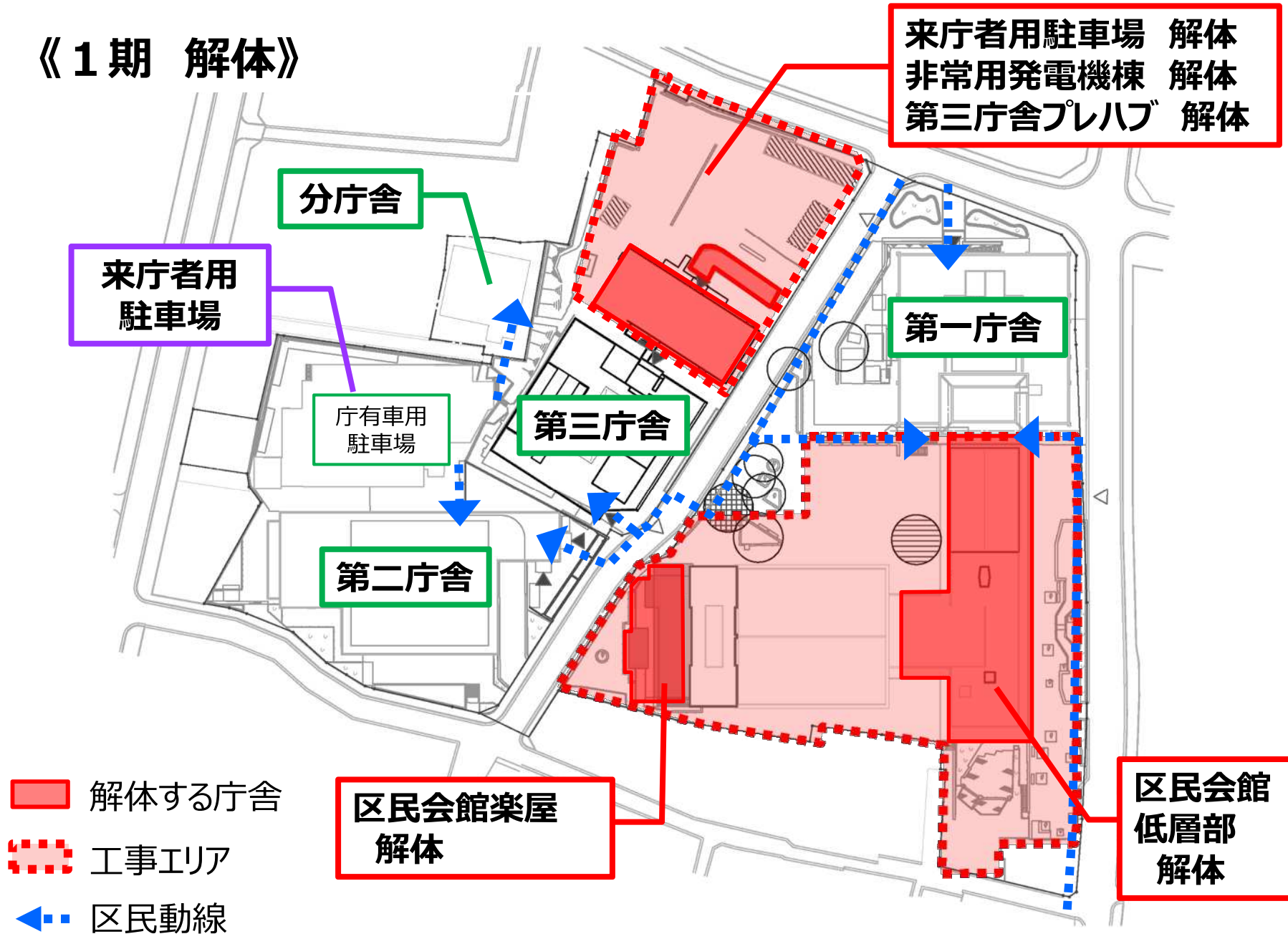


# 建設計画

# 全体スケジュール

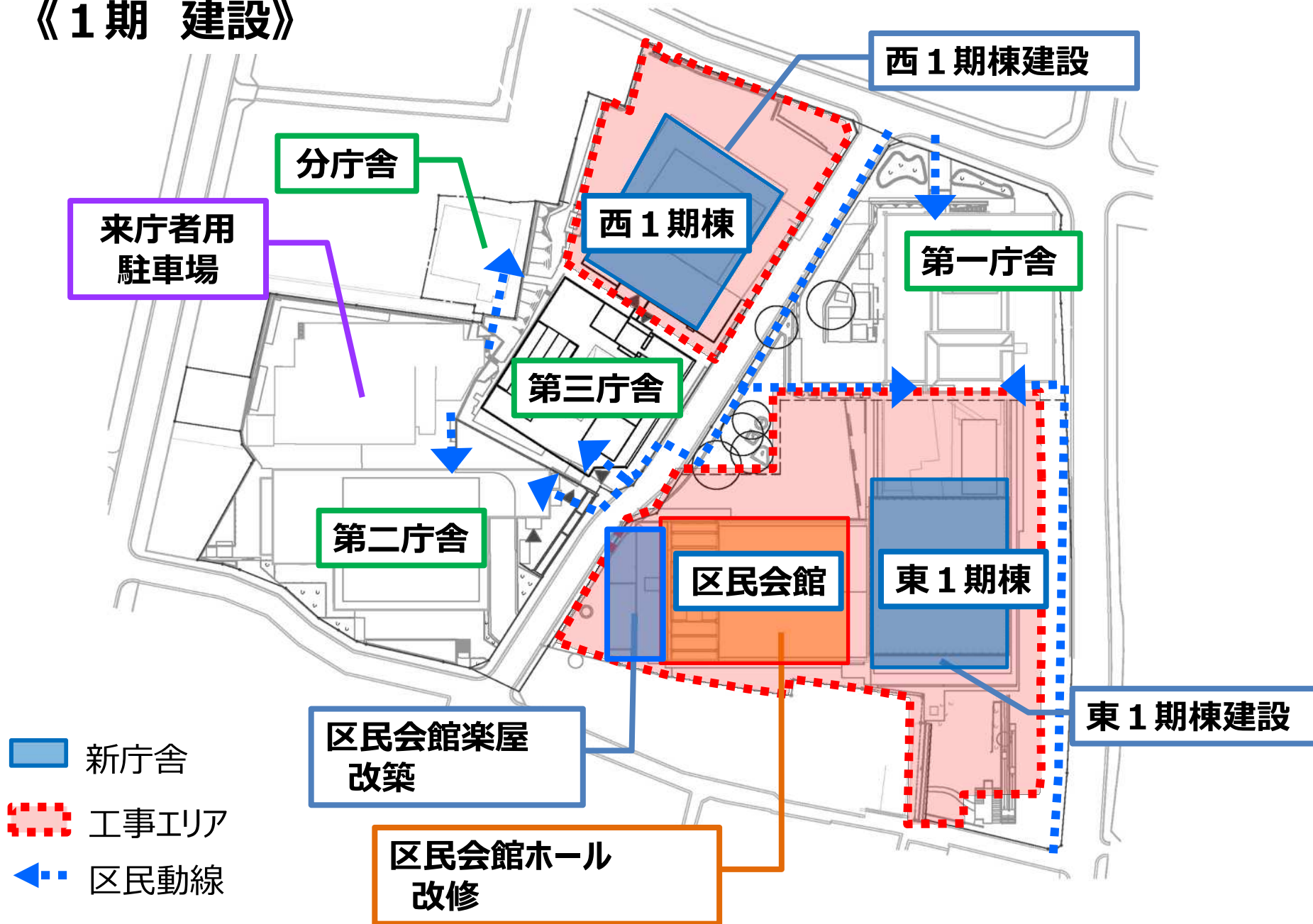


# 《1期 解体》

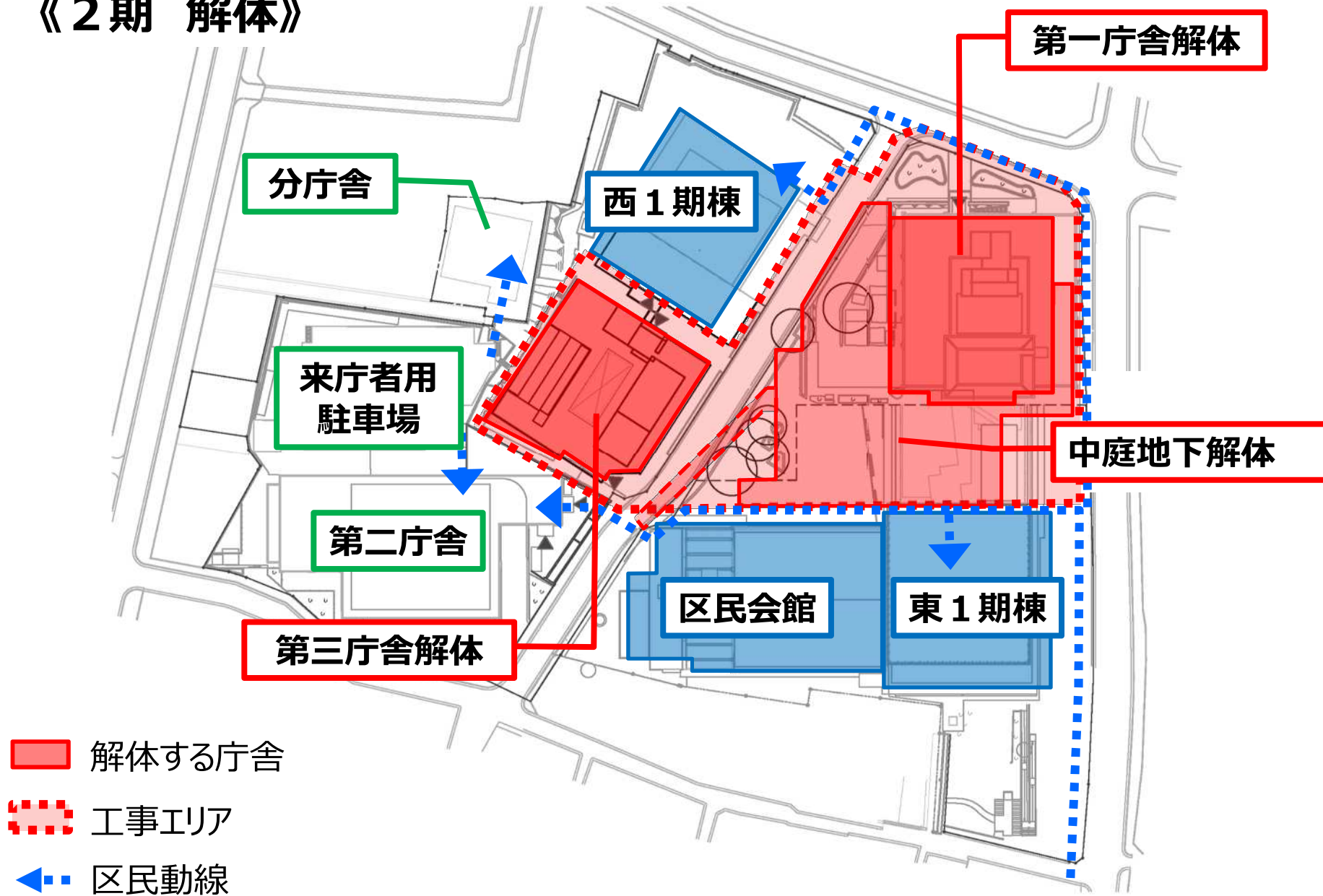




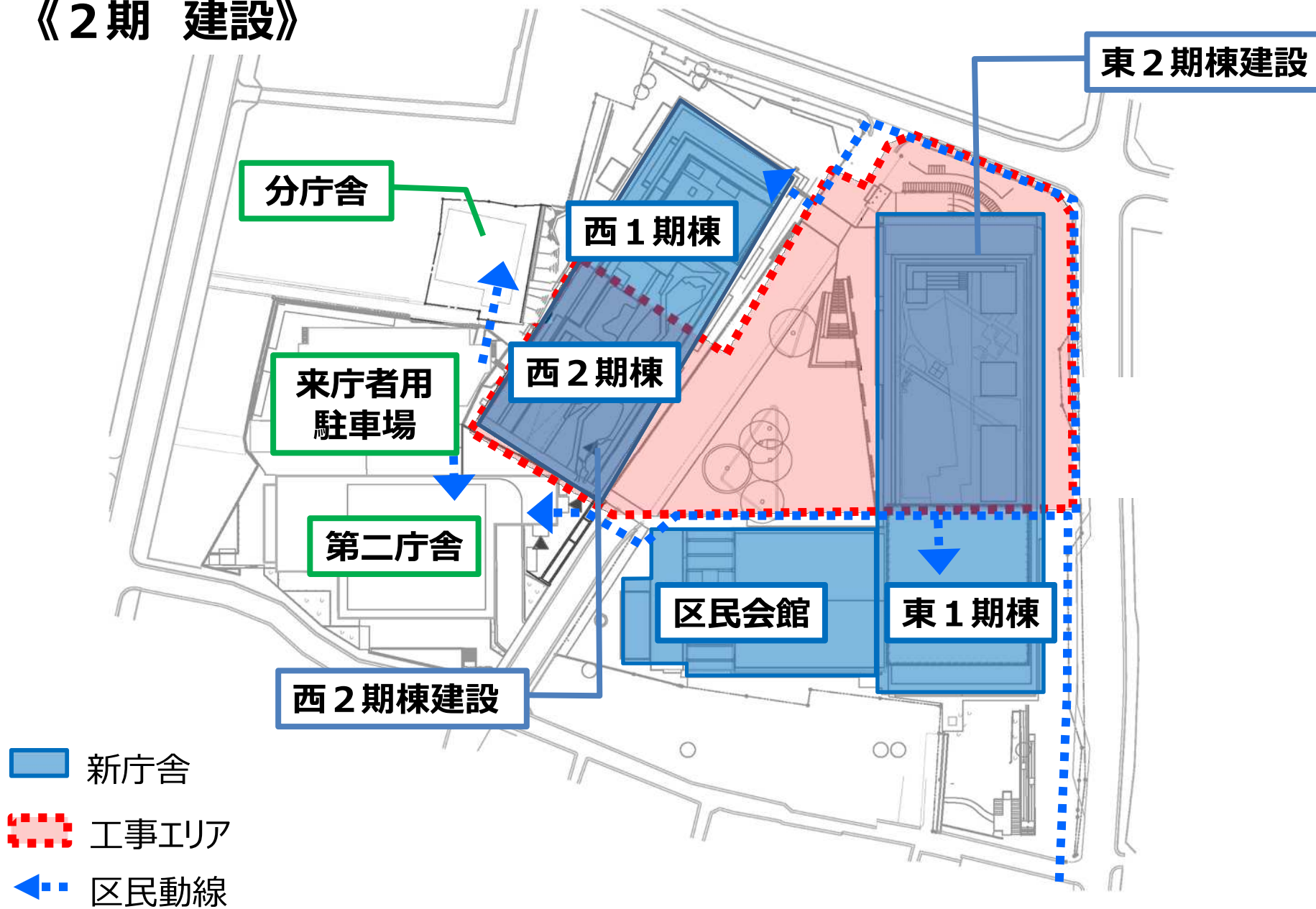
# 《1期 建設》



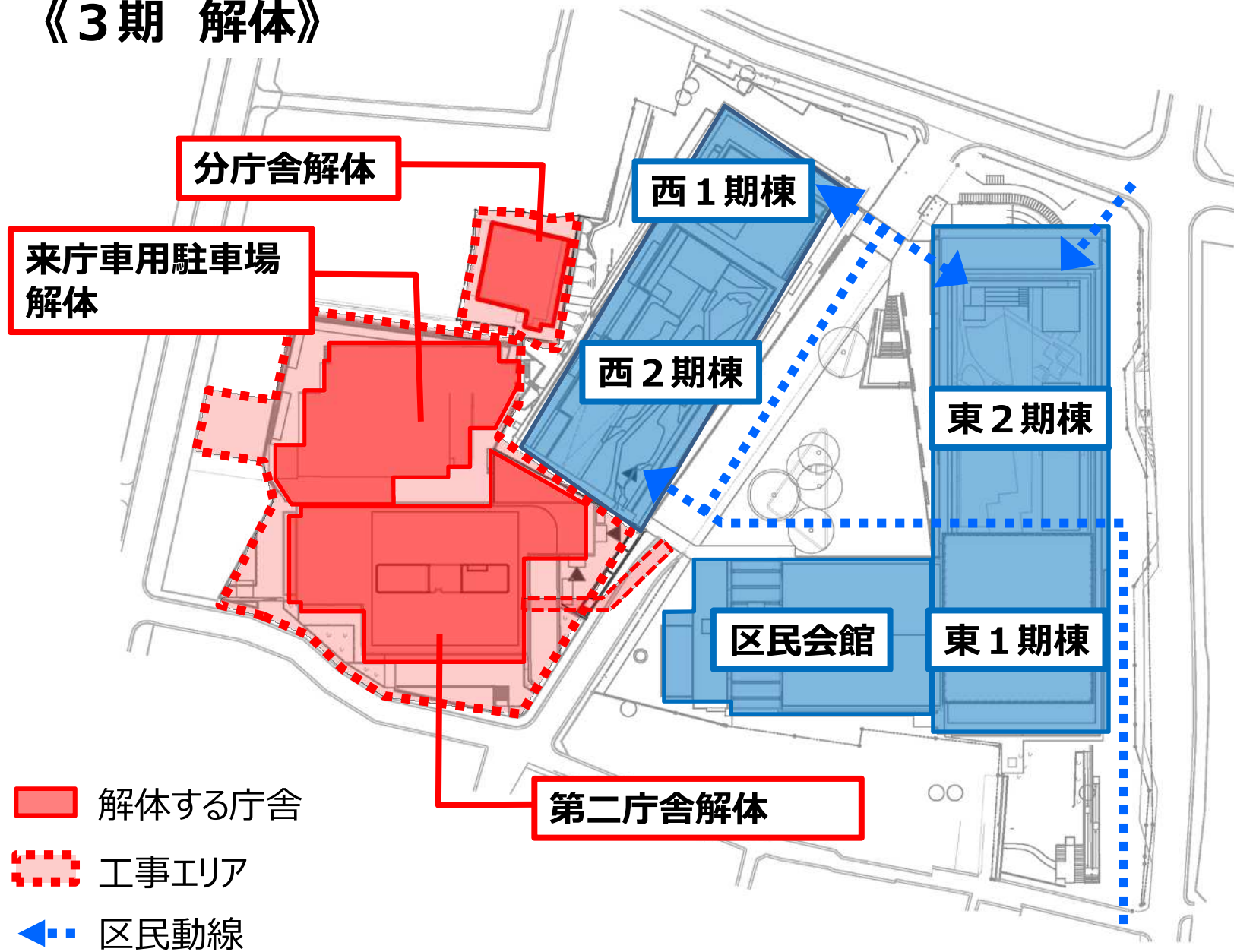
# 《2期 解体》



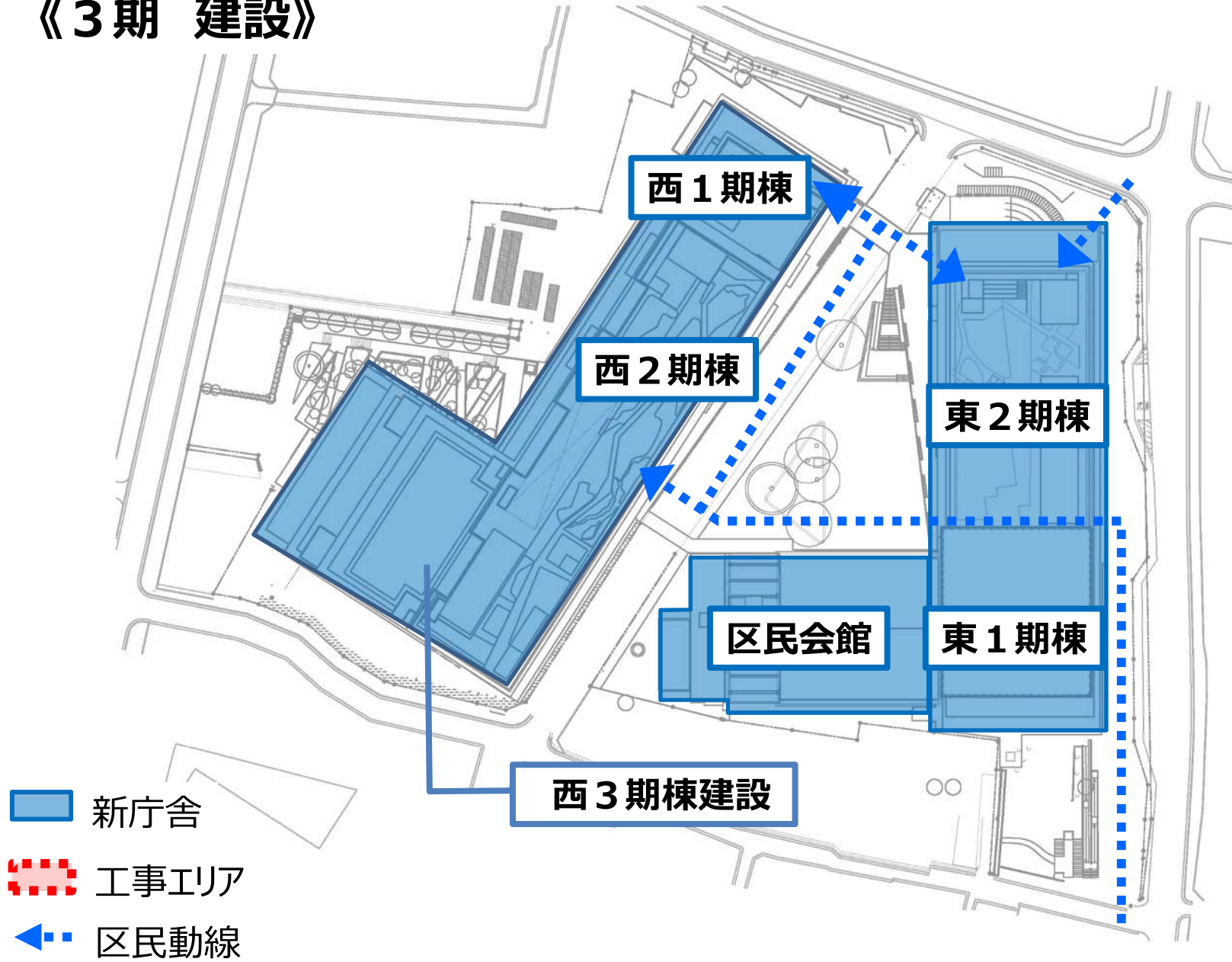
# 《2期 建設》



# 《3期 解体》



# 《3期 建設》

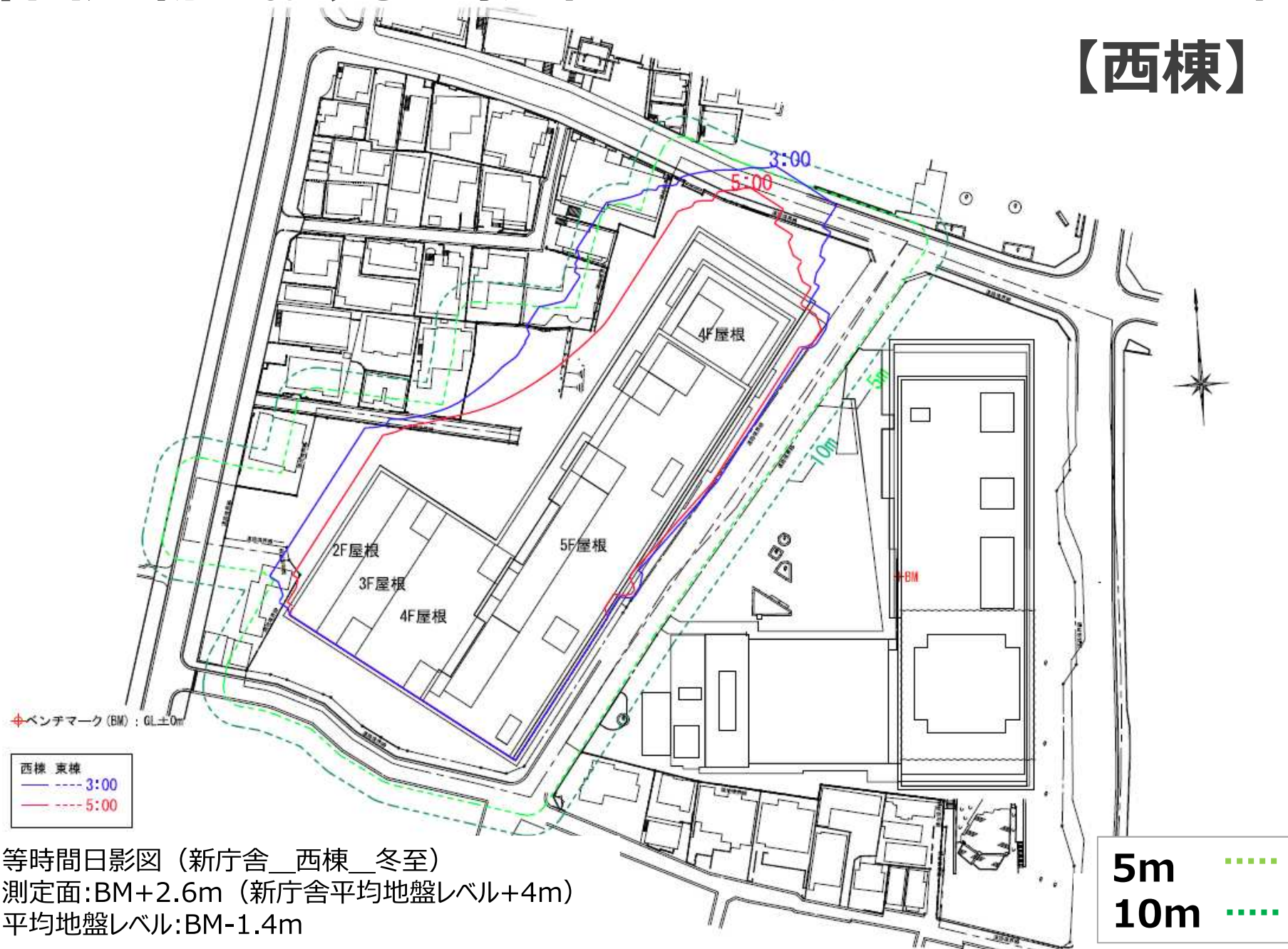


## **4. 東京都中高層建築物の建築に係る 紛争の予防と調整に関する条例について**

# 計画建物による日影

# 計画建物における日影 (平均地盤レベル+4mの等時間日影)

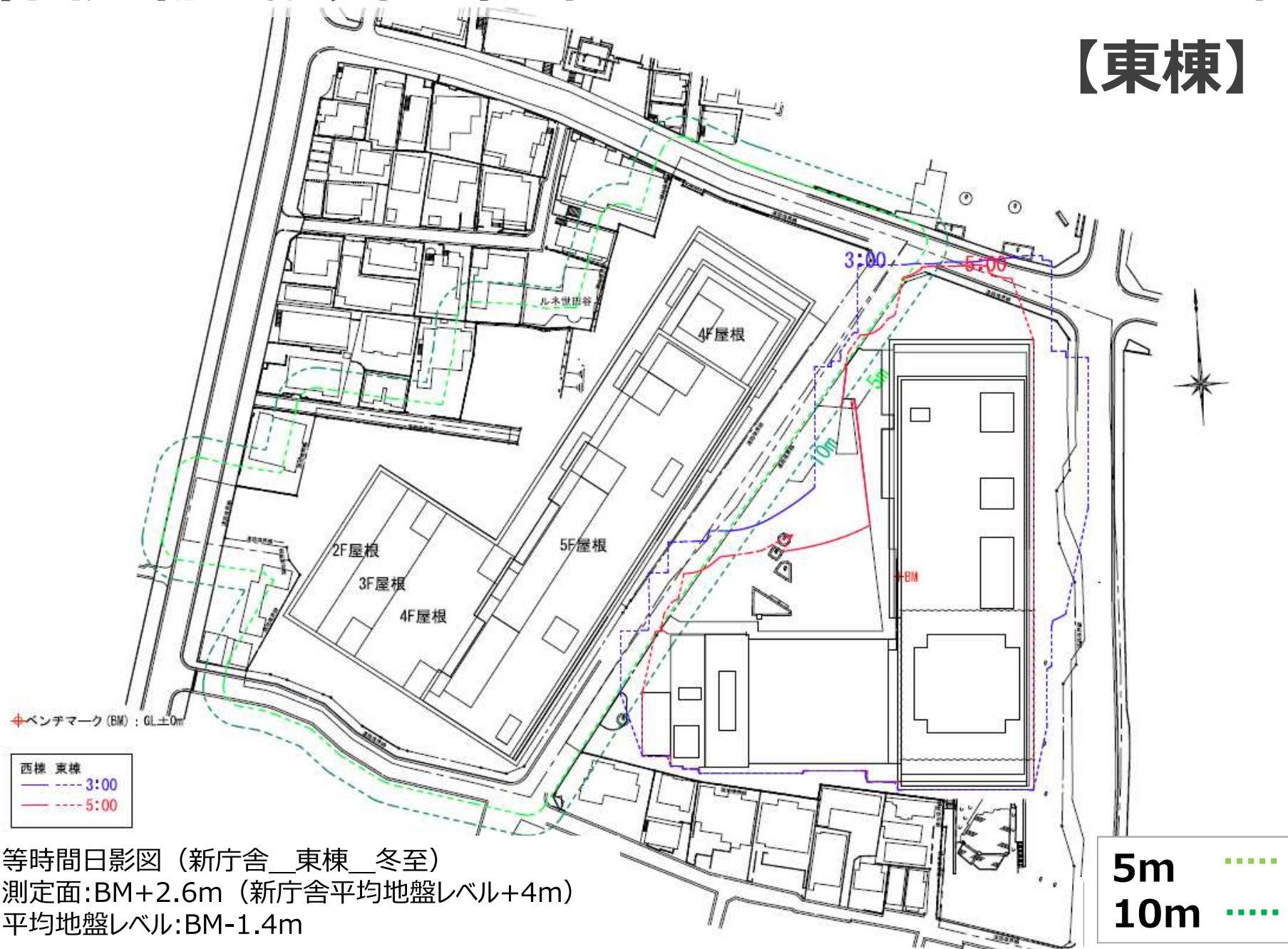
## 【西棟】





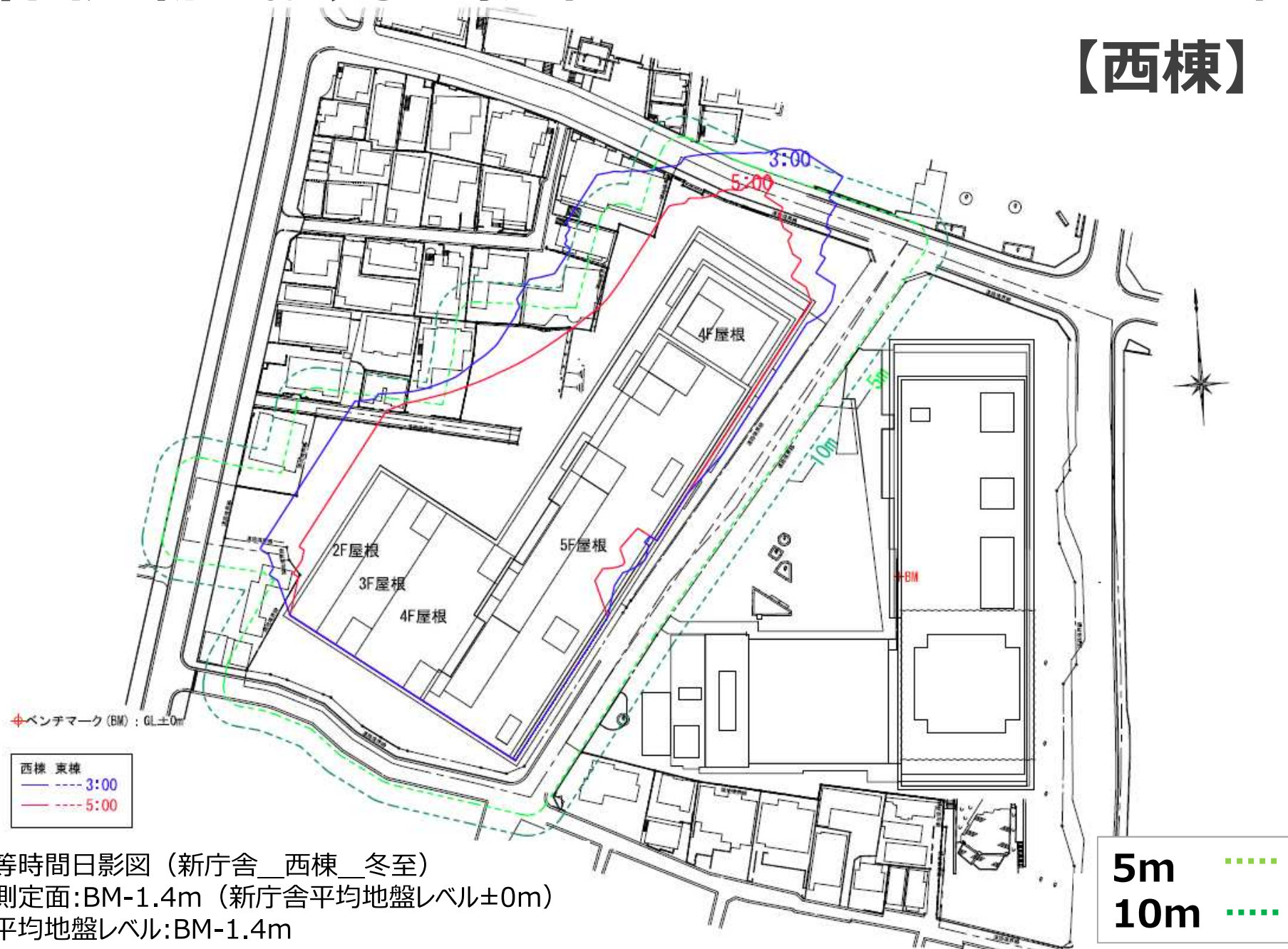
# 計画建物における日影 (平均地盤レベル+4mの等時間日影)

## 【東棟】



# 計画建物における日影 (平均地盤レベル±0mの等時間日影)

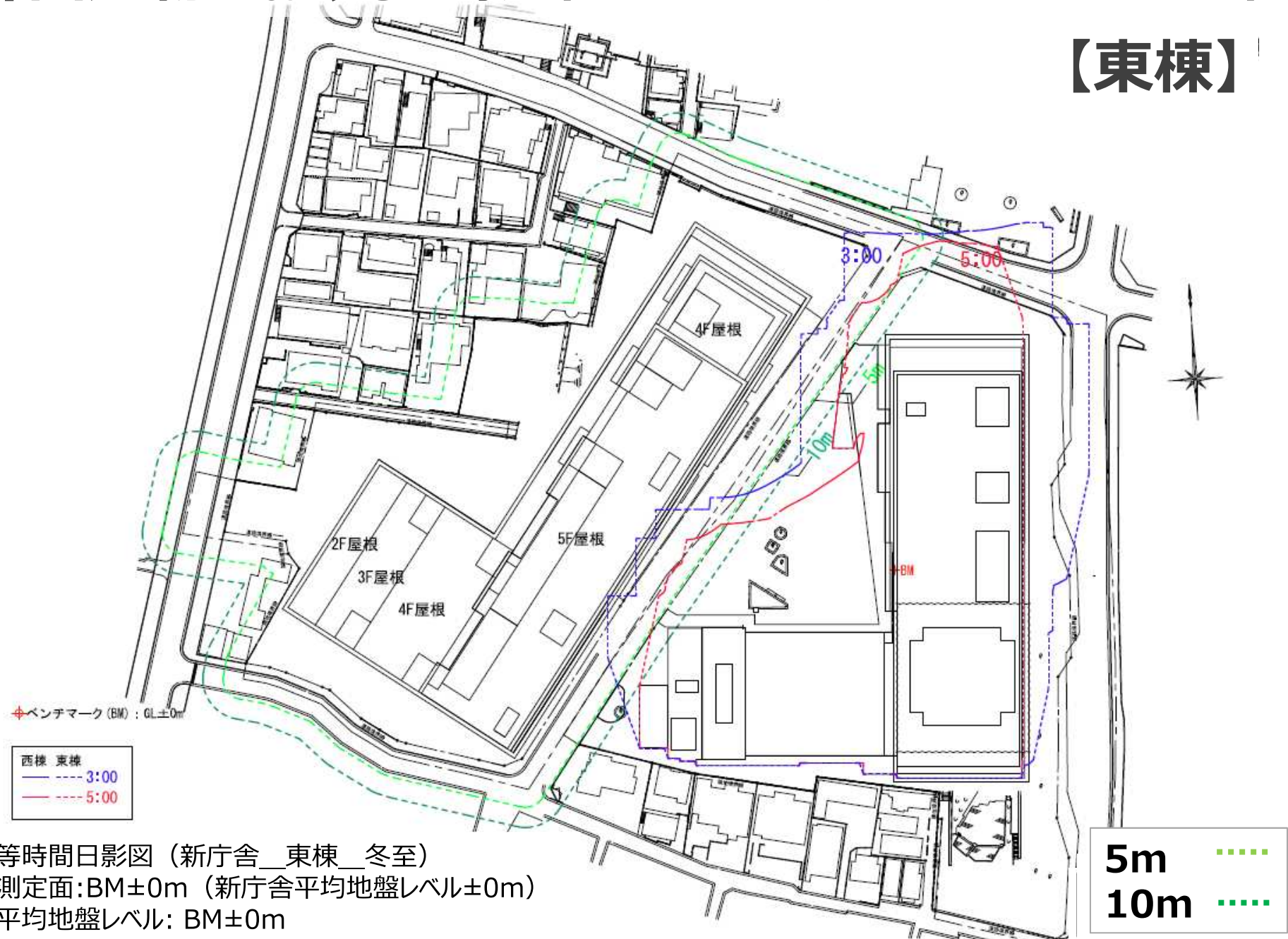
## 【西棟】



等時間日影図 (新庁舎\_西棟\_冬至)  
測定面:BM-1.4m (新庁舎平均地盤レベル±0m)  
平均地盤レベル:BM-1.4m

# 計画建物における日影 (平均地盤レベル±0mの等時間日影)

【東棟】



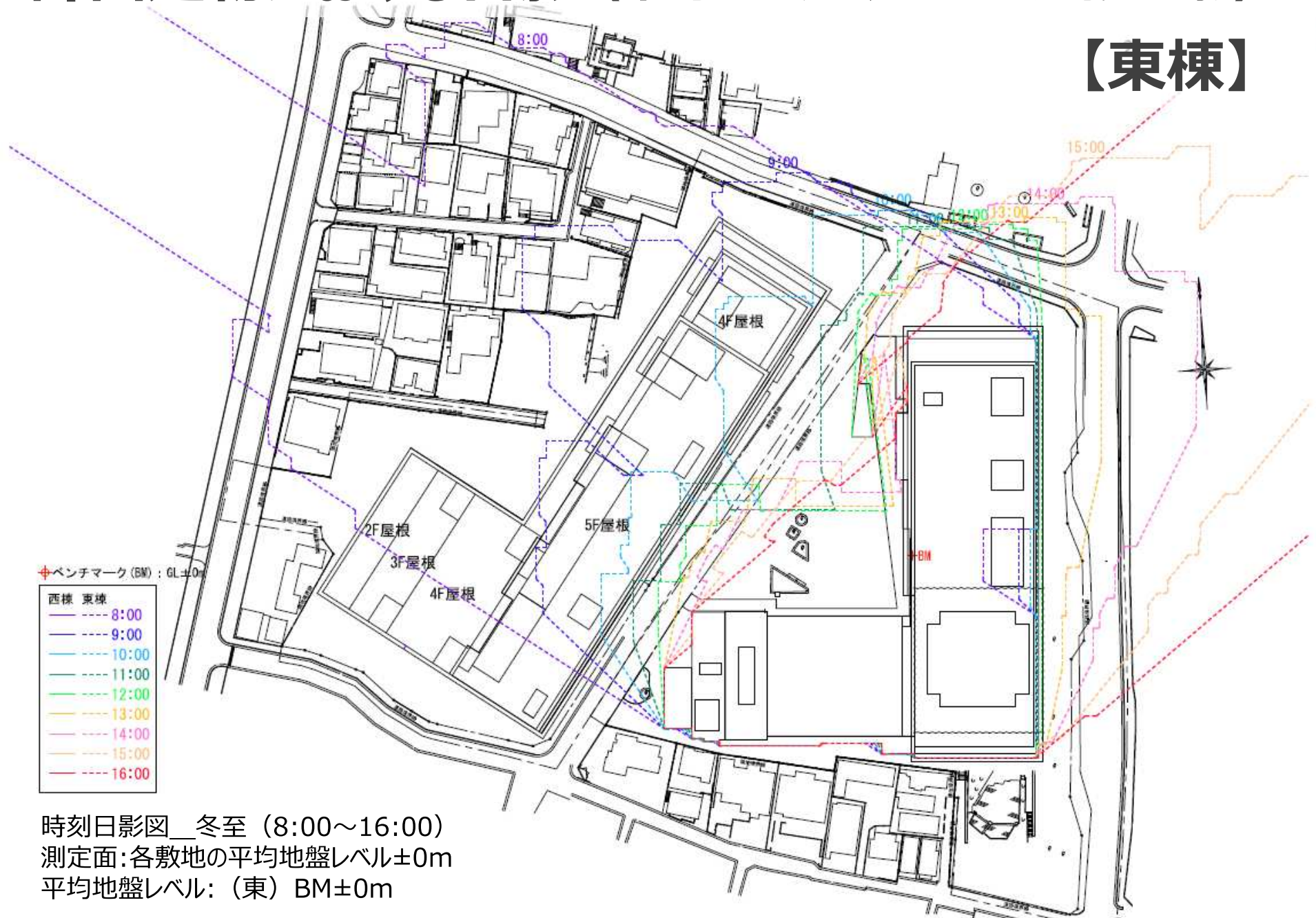
# 計画建物における日影 (平均地盤レベル±0mの時刻日影)

## 【西棟】



# 計画建物における日影 (平均地盤レベル±0mの時刻日影)

## 【東棟】



# 計画建物による電波障害予測

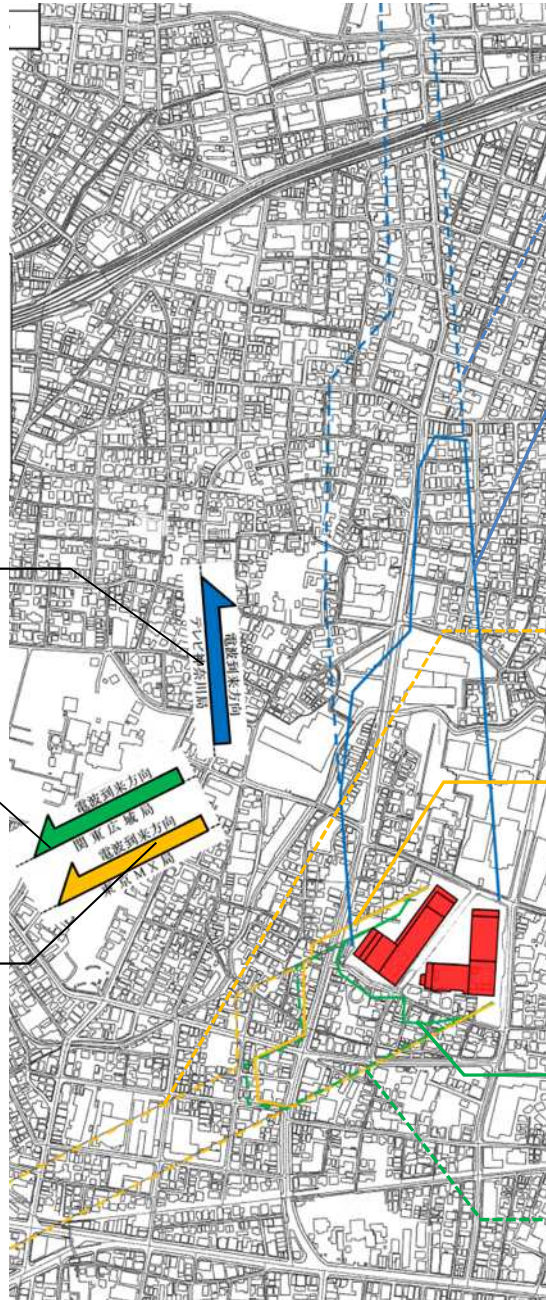
# 電波障害予測図



電波到来方向  
テレビ神奈川局

電波到来方向  
関東広域局

電波到来方向  
テレビMX局



遮蔽障害要確認範囲  
テレビ神奈川局

机上検討における遮蔽障害地域  
テレビ神奈川局

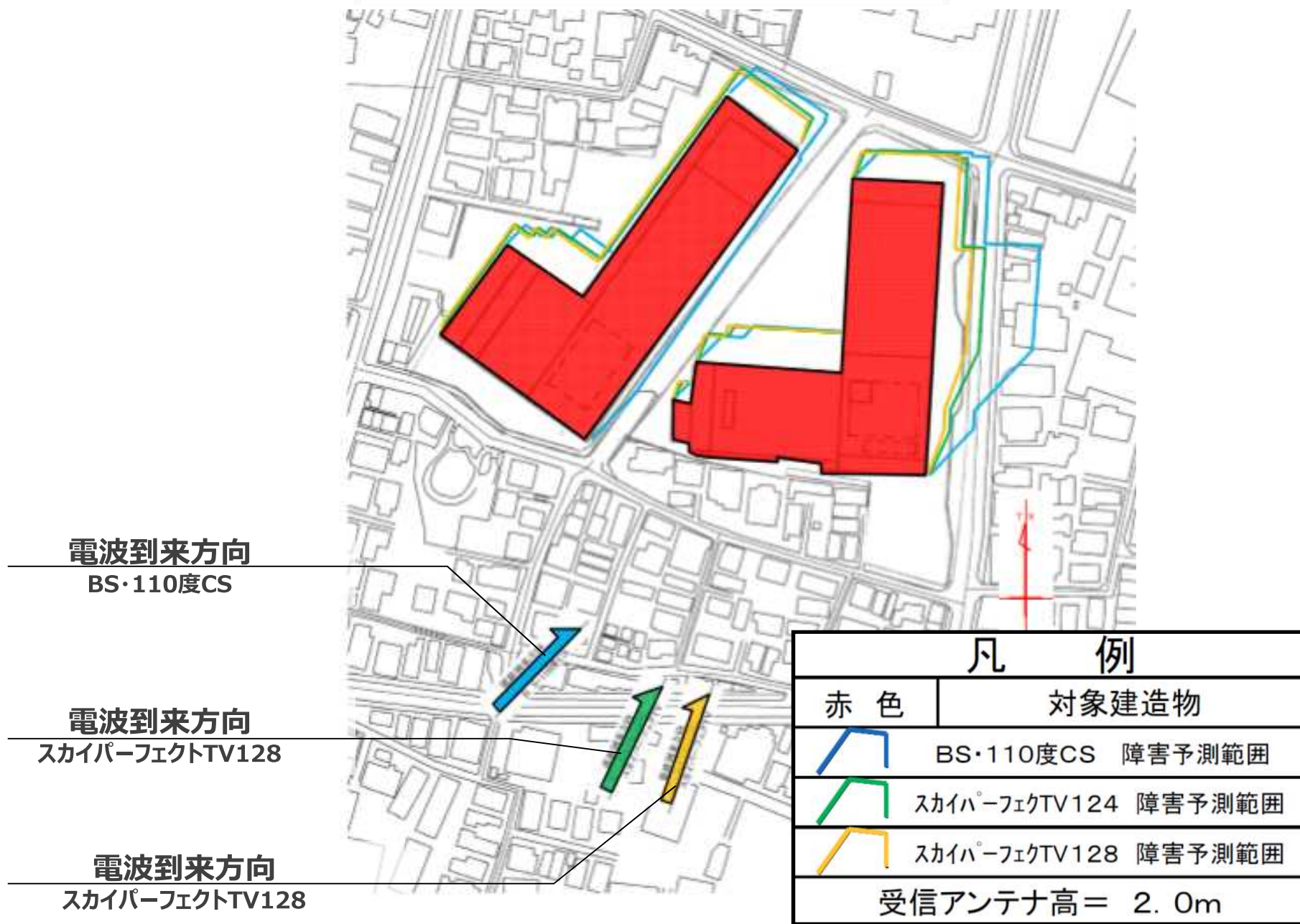
遮蔽障害要確認範囲  
テレビMX局

机上検討における遮蔽障害地域  
テレビMX局

机上検討における遮蔽障害地域  
関東広域局

遮蔽障害要確認範囲  
関東広域局

# 電波障害予測図





## **5. 世田谷区風景づくり条例について**

# 立面計画の考え方

- 【上層階】 → 壁面位置を低層部より抑える + シンボリックな外観  
→ **折板状の外装**
- 【中層階】 → 上階配置による熱負荷対策 + プライバシーを確保  
→ **ルーバー（日射遮蔽板）設置**
- 【低層階】 → 区民に開かれた開放的な雰囲気  
→ **開口部の多い形状**

【上層階】  
議会エリア

【中層階】  
専門窓口が  
多いエリア

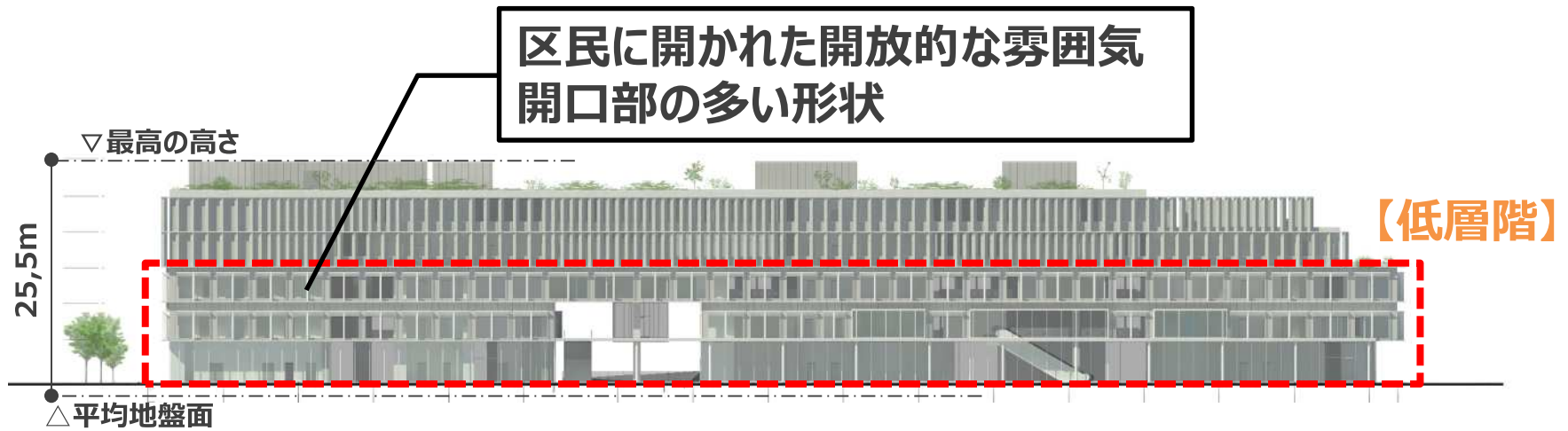
【低層階】  
区民窓口が  
多いエリア



# 立面計画（西棟）

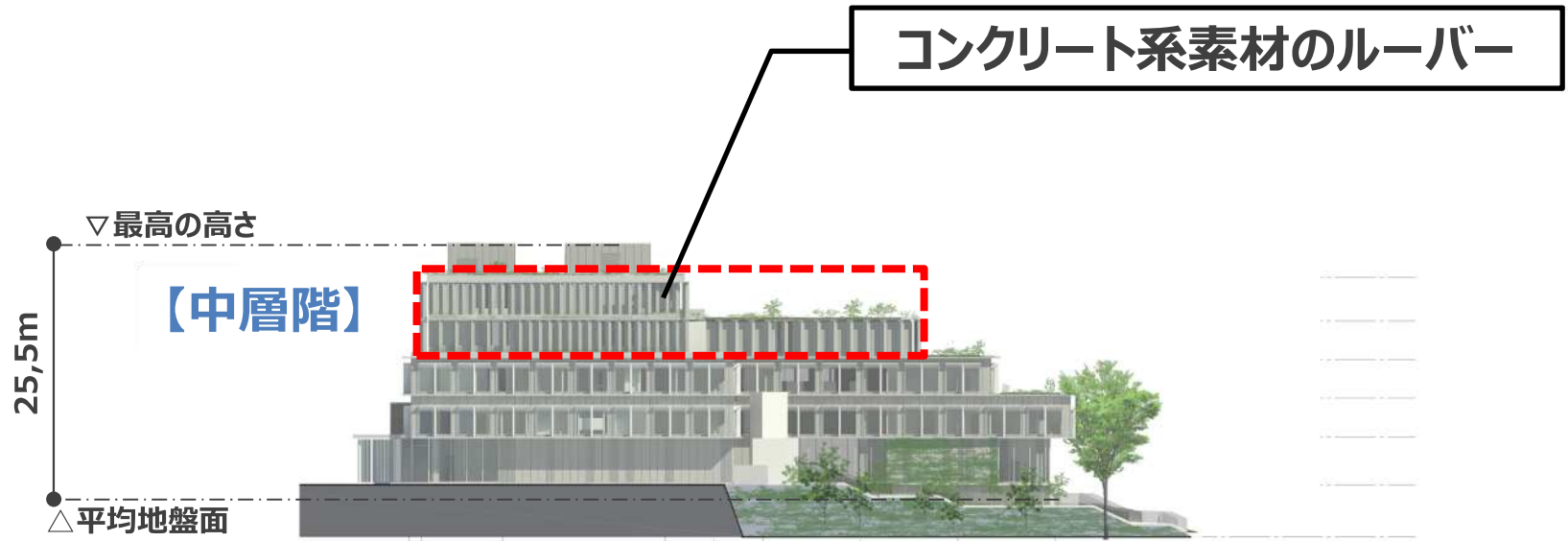


【西側立面図】



【東側立面図】（広場側）

# 立面計画（西棟）



【北側立面図】

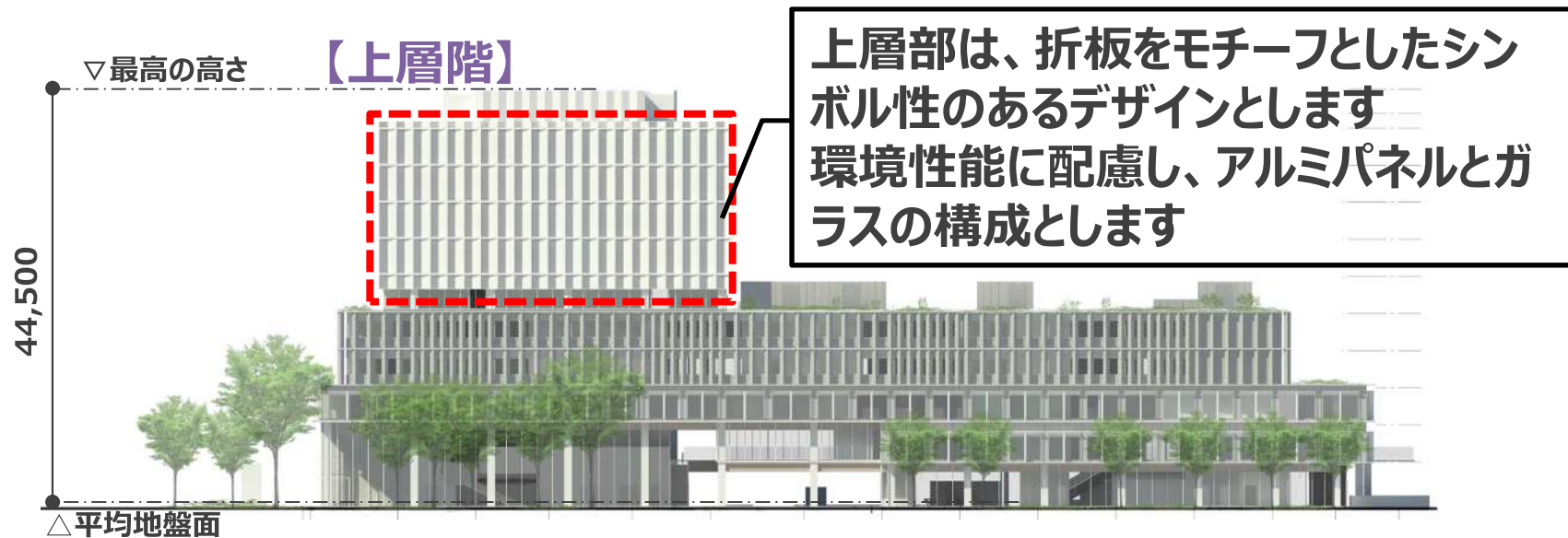


【南側立面図】

# 立面計画（東棟）



【西側立面図】（広場側）



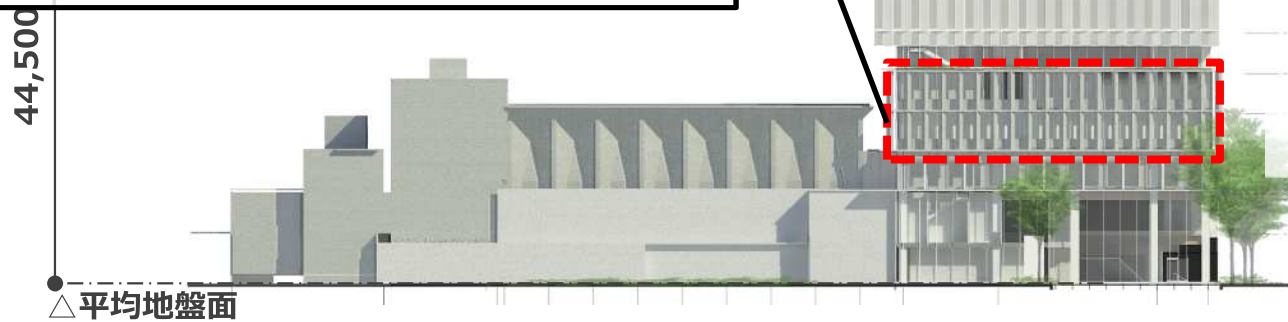
【東側立面図】（道路側）

# 立面計画（東棟）



【北側立面図】

コンクリート系素材のルーバー  
（日射遮蔽板）を設置し、  
熱負荷対策とプライバシーを  
確保します



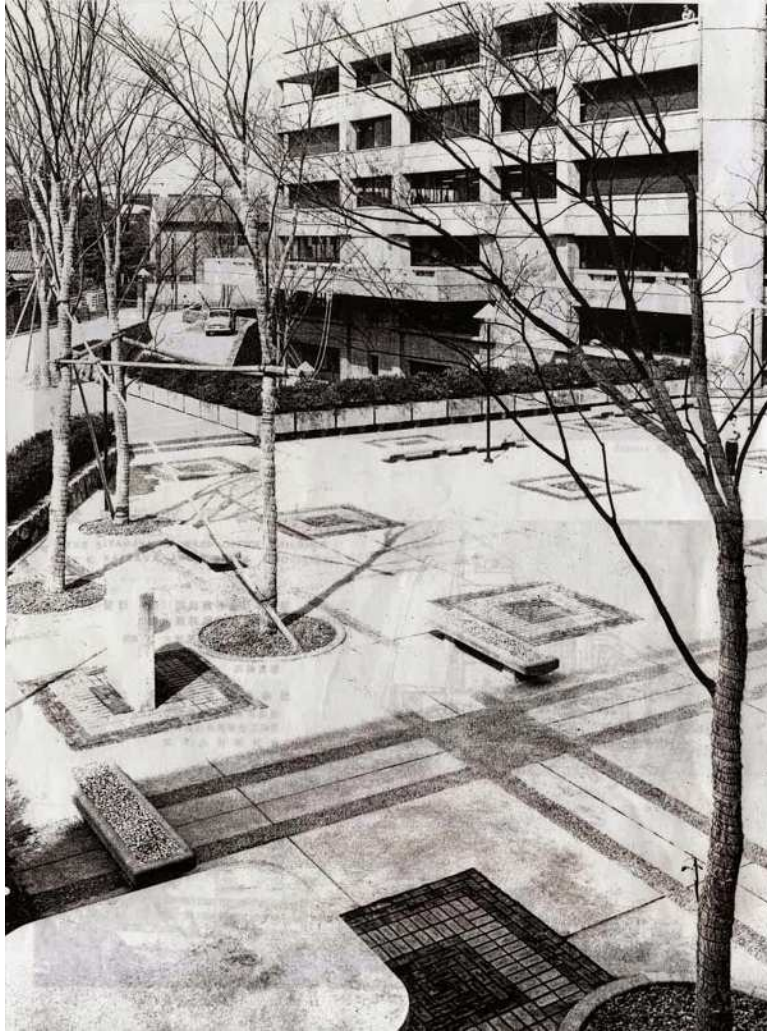
【中層階】

【南側立面図】

# 外構計画 舗装の考え方

【竣工当時】

【現在】



格子パターン



レンガタイル

# 完成予想図

現況写真



完成予想図



ケヤキ並木を北東角まで延伸します。  
上階は建物をセットバックすることにより圧迫感を軽減します。





# 完成予想図

## 現況写真



## 完成予想図



南東側アプローチは、現在の緑を極力保存します。  
区民会館のホワイエロビーはガラス張りとし、  
ケヤキ並木を望む開放感のある設えとします。



# 完成予想図

## 現況写真



## 完成予想図



敷地中央の道路は、広場とつながりのある設えとし、リングテラスに囲まれた広がりのある広場となります。



# 完成予想図

## 現況写真



## 完成予想図



新たにアプローチを設える西側は、建物高さを抑え、歩行者を迎え入れる設えとします。

## **6. 世田谷区環境基本条例について**

# 環境計画図

## ■資源の循環的な利用

### ○水資源の有効利用

各棟の屋根面(緑化範囲除く)と外壁面に降った雨を地下ピットに集水し、雨水ろ過装置にて既定の水質に調整後、雑用水槽へ供給し、トイレ洗浄水として利用します。



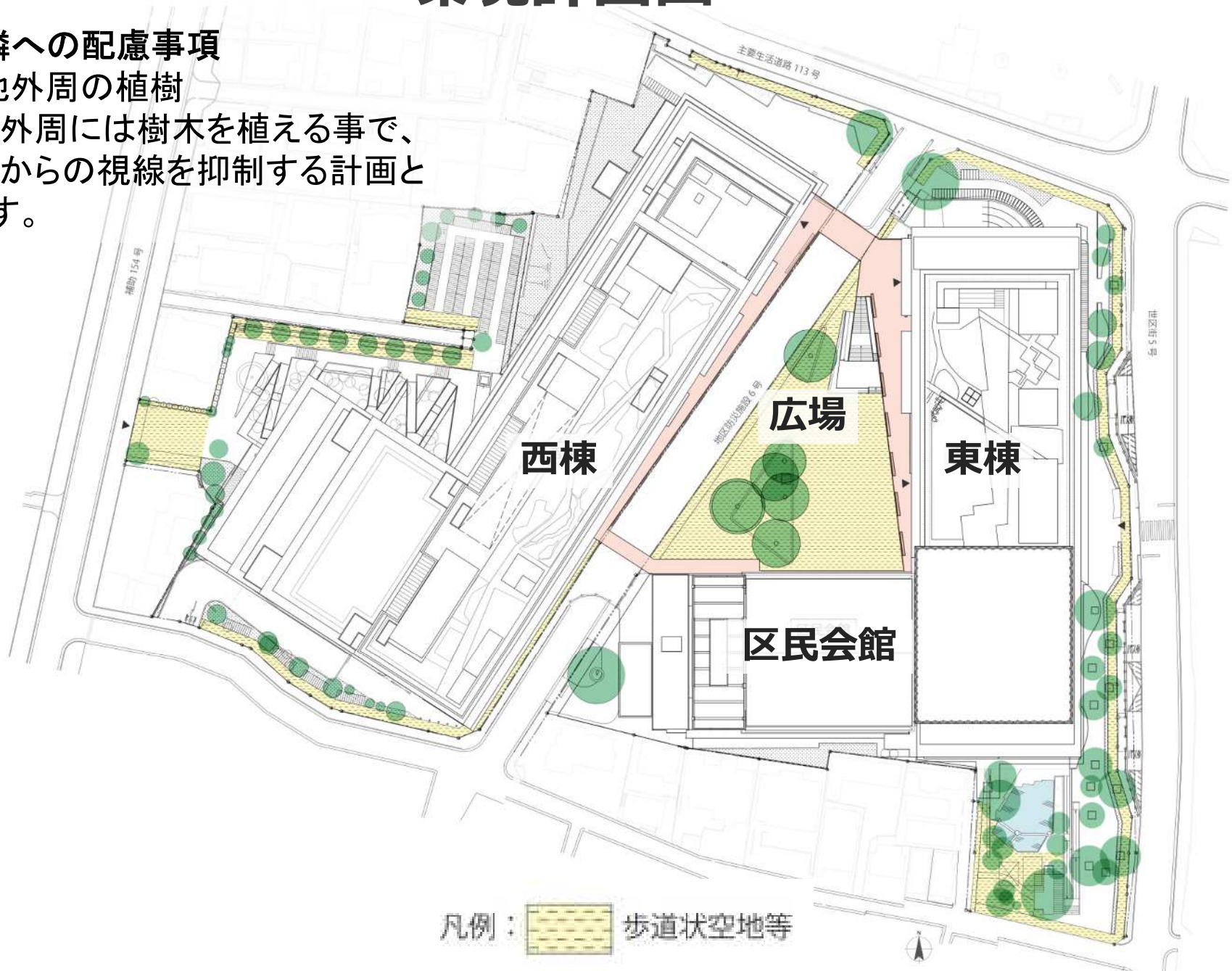
凡例：  歩道状空地等

# 環境計画図

## ■近隣への配慮事項

### ○敷地外周の植樹

敷地外周には樹木を植える事で、  
建物からの視線を抑制する計画と  
します。

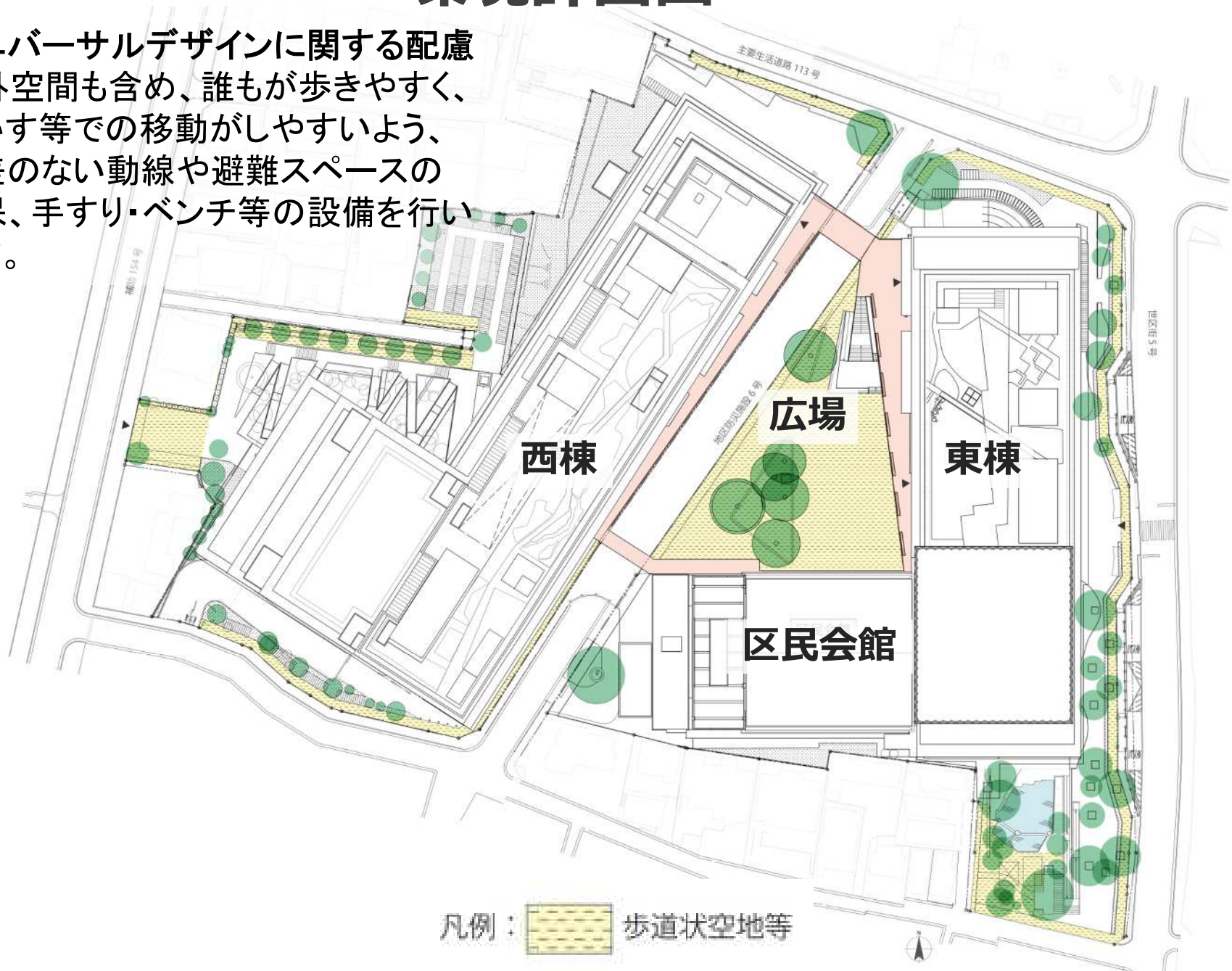


凡例：  歩道状空地等

# 環境計画図

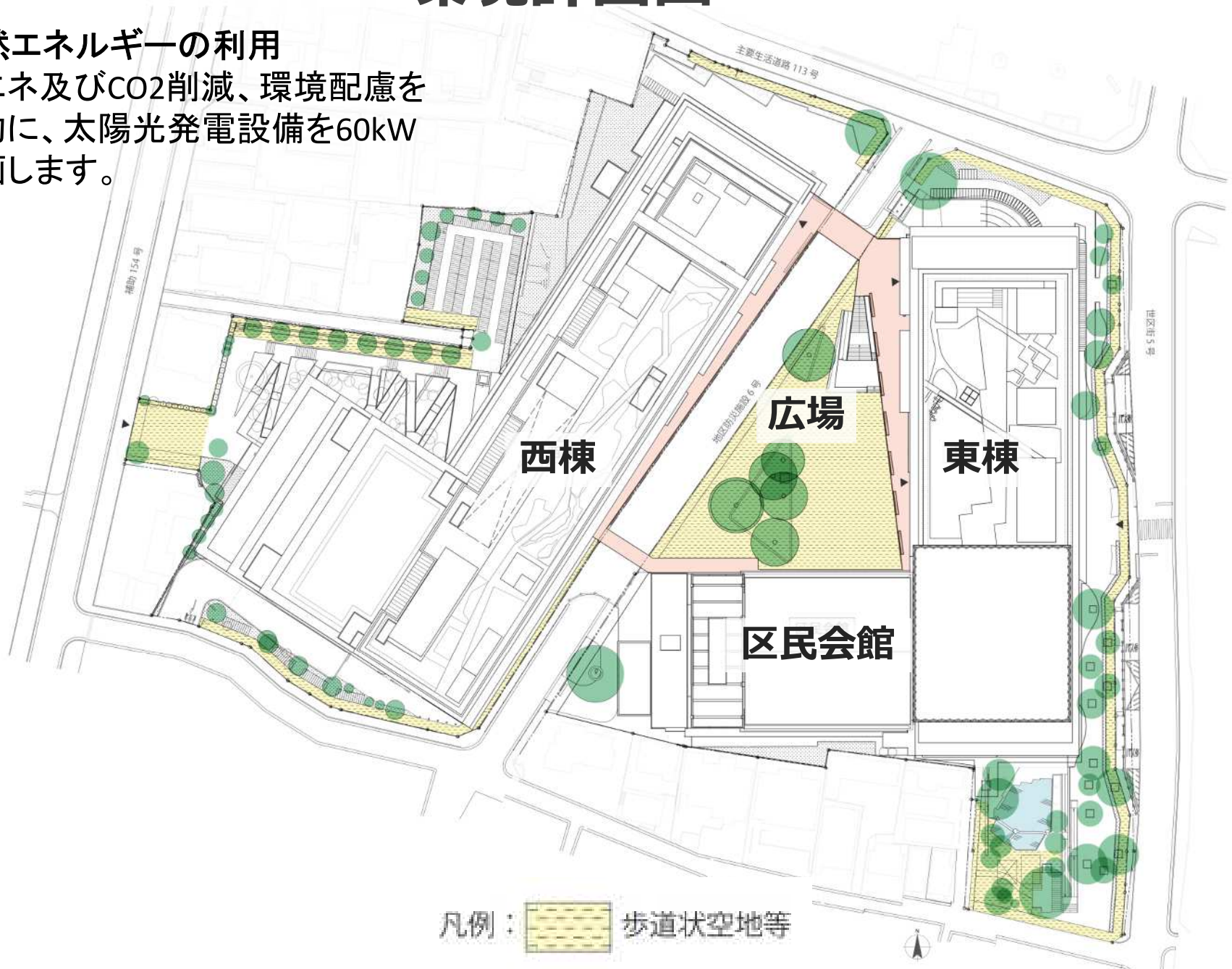
## ■ユニバーサルデザインに関する配慮

○屋外空間も含め、誰もが歩きやすく、車いす等での移動がしやすいよう、段差のない動線や避難スペースの確保、手すり・ベンチ等の設備を行います。



# 環境計画図

- 自然エネルギーの利用
- 省エネ及びCO2削減、環境配慮を目的に、太陽光発電設備を60kW計画します。





# 環境計画図

## ■省エネルギーへの配慮

○空調設備は室の用途や形状に応じ、空調方式を適切に設定し、全熱交換器や高効率機器を設置します。

○建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を把握し、最適な運動制御をおこなうための中央監視システムを導入します。



凡例：  歩道状空地等

# 環境計画図

## ■災害対策

- 非常用発電機は液体燃料の備蓄により7日以上稼働する計画とします。
- 受水槽の水の活用の他に防災井戸を設置することにより給水を確保します。
- 災害時に供給が停止する可能性が少ない中圧ガスの引き込みを行います。

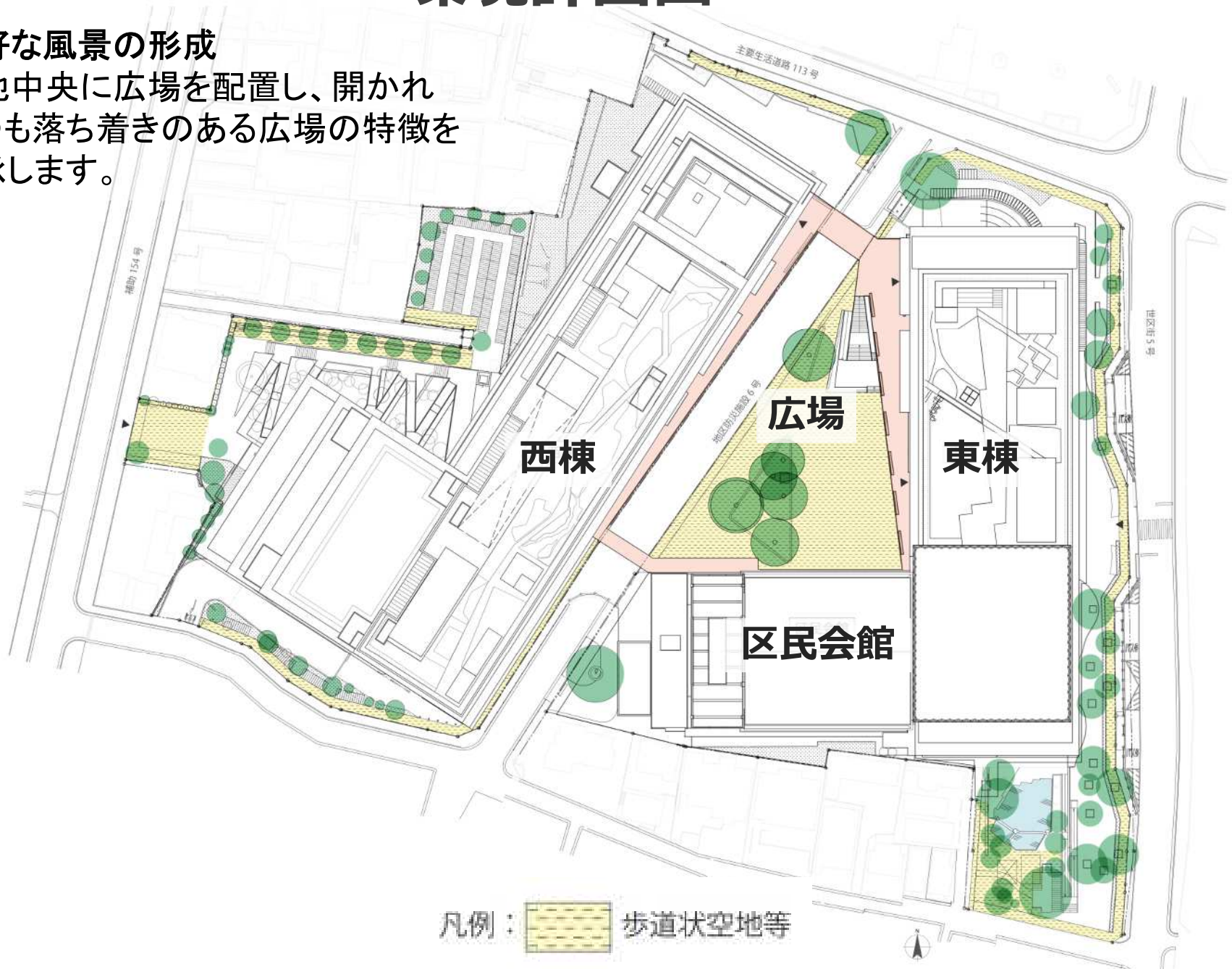


凡例：  歩道状空地等

# 環境計画図

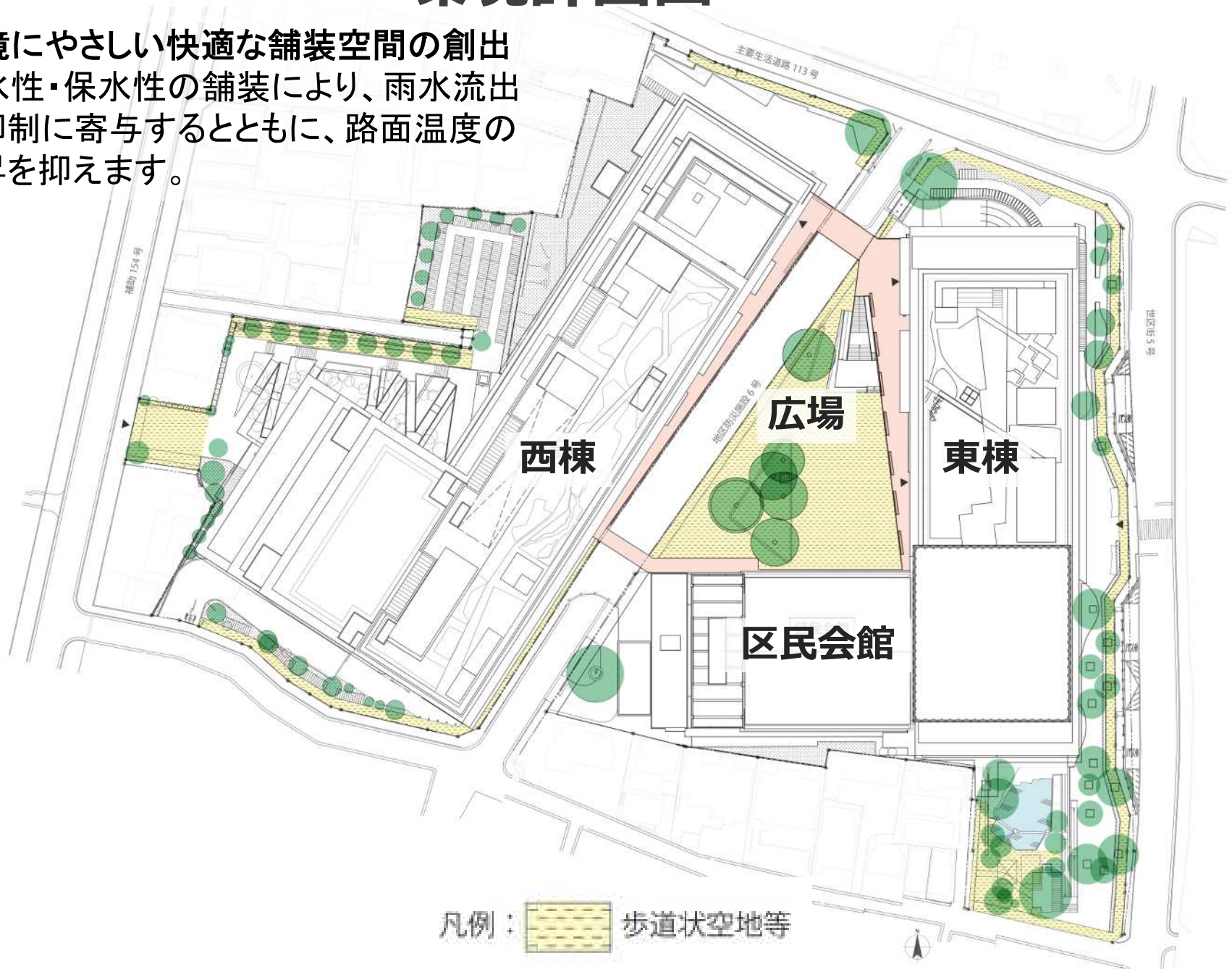
## ■良好な風景の形成

○敷地中央に広場を配置し、開かれつつも落ち着きのある広場の特徴を継承します。



# 環境計画図

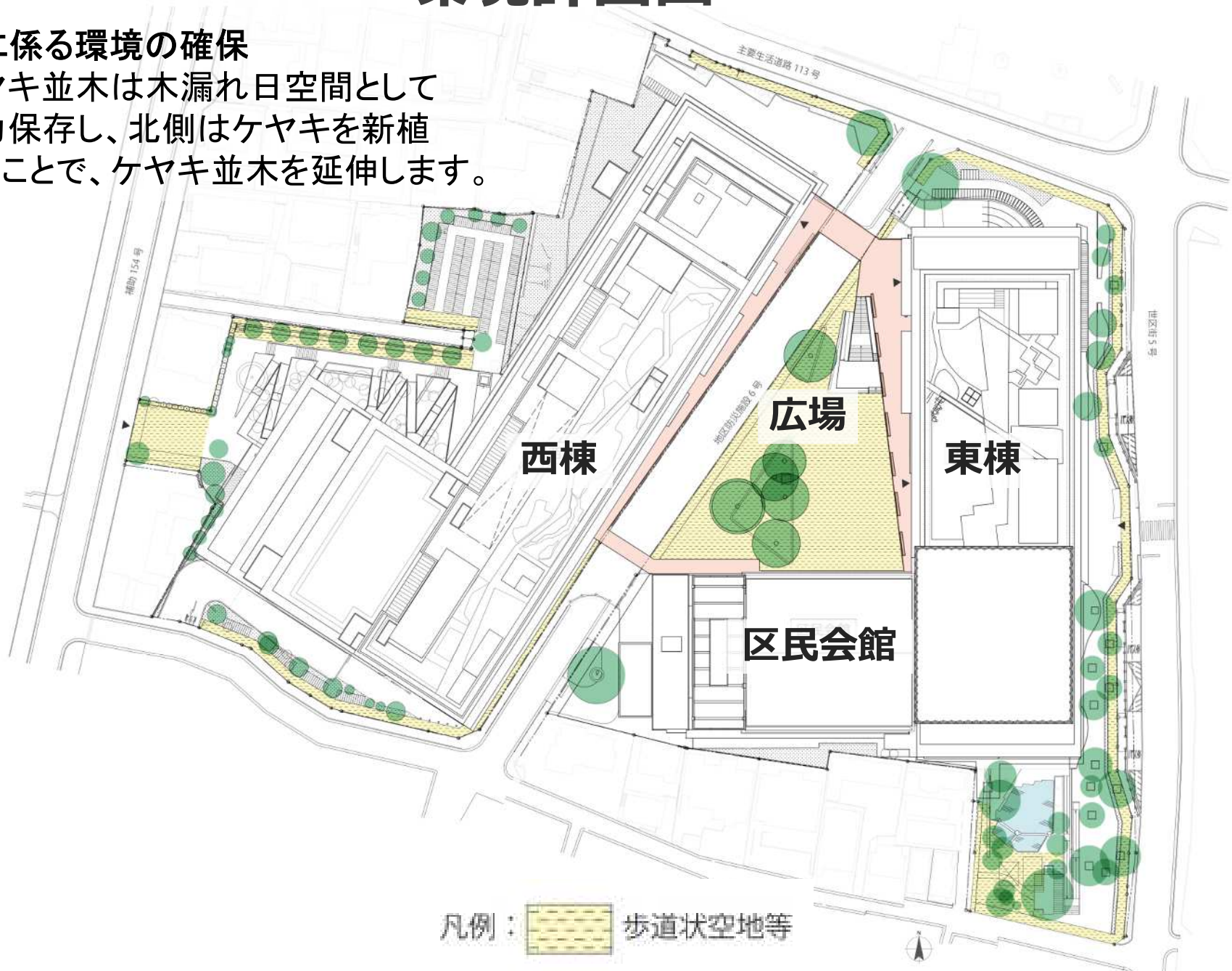
- 環境にやさしい快適な舗装空間の創出
- 透水性・保水性の舗装により、雨水流出の抑制に寄与するとともに、路面温度の上昇を抑えます。



# 環境計画図

## ■緑に係る環境の確保

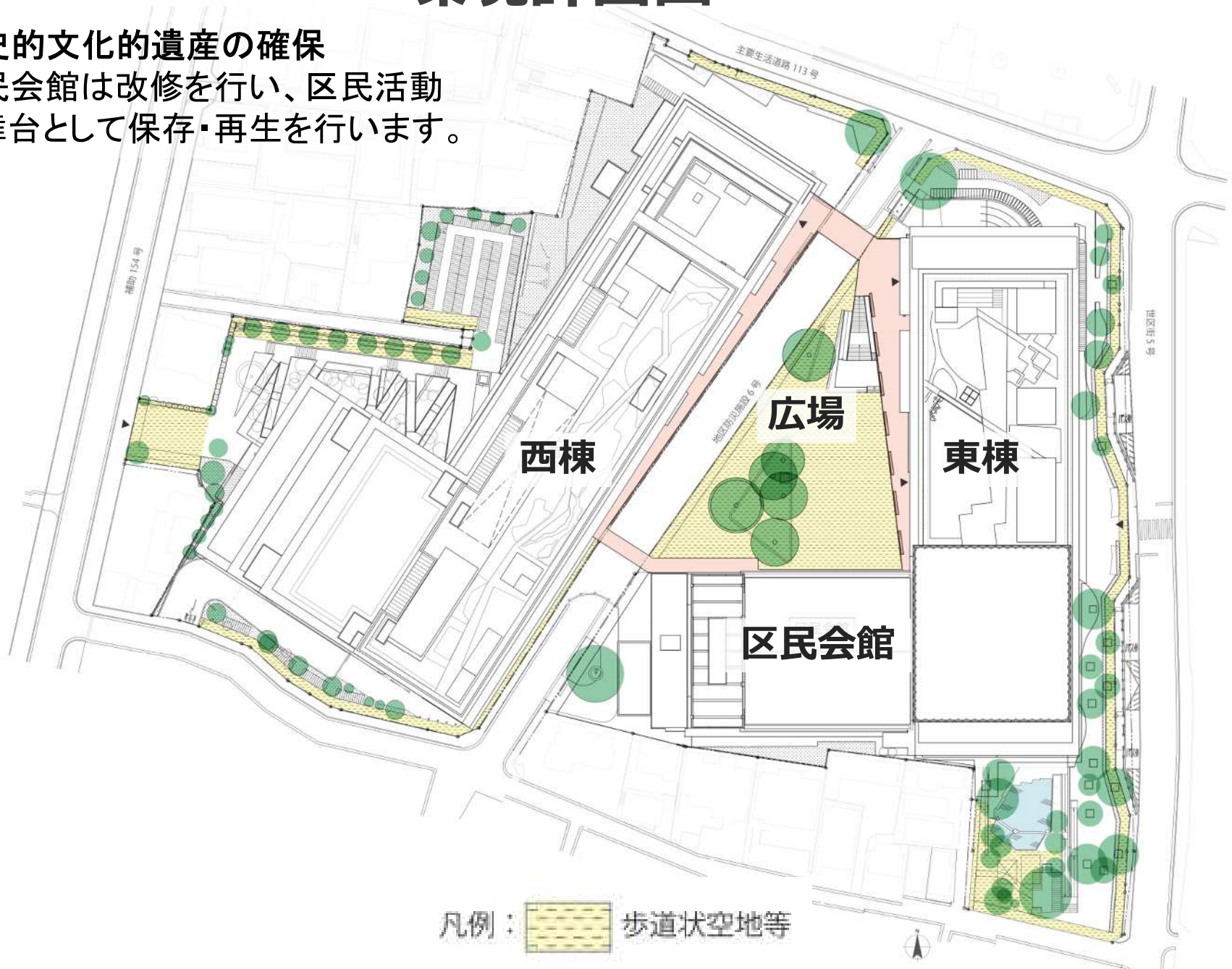
○ケヤキ並木は木漏れ日空間として  
極力保存し、北側はケヤキを新植  
することで、ケヤキ並木を延伸します。



# 環境計画図

## ■歴史的文化的遺産の確保

○区民会館は改修を行い、区民活動の舞台として保存・再生を行います。

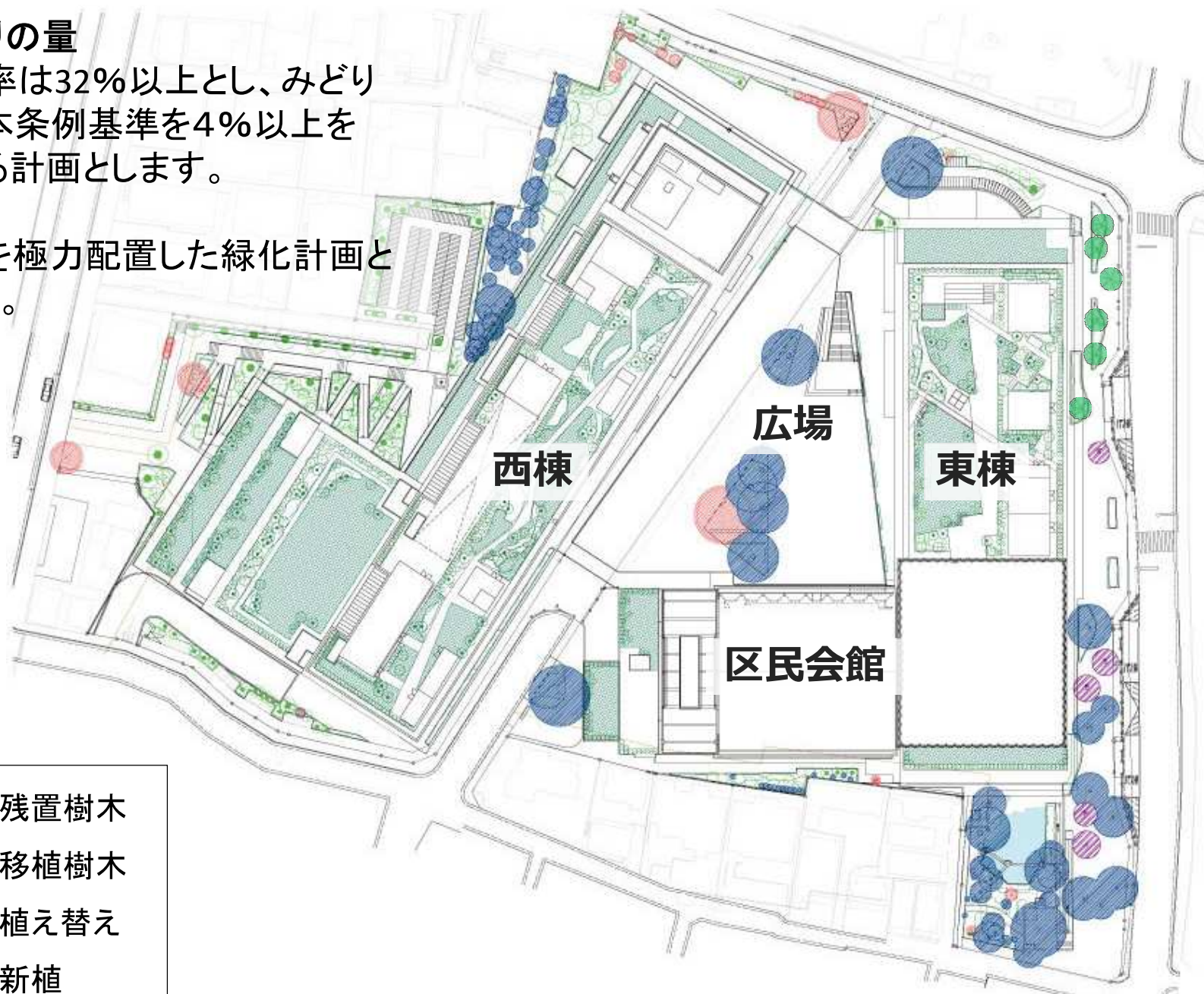






# 緑化計画図

## ■みどりの量

○緑化率は32%以上とし、みどりの基本条例基準を4%以上を上回る計画とします。

○高木を極力配置した緑化計画とします。

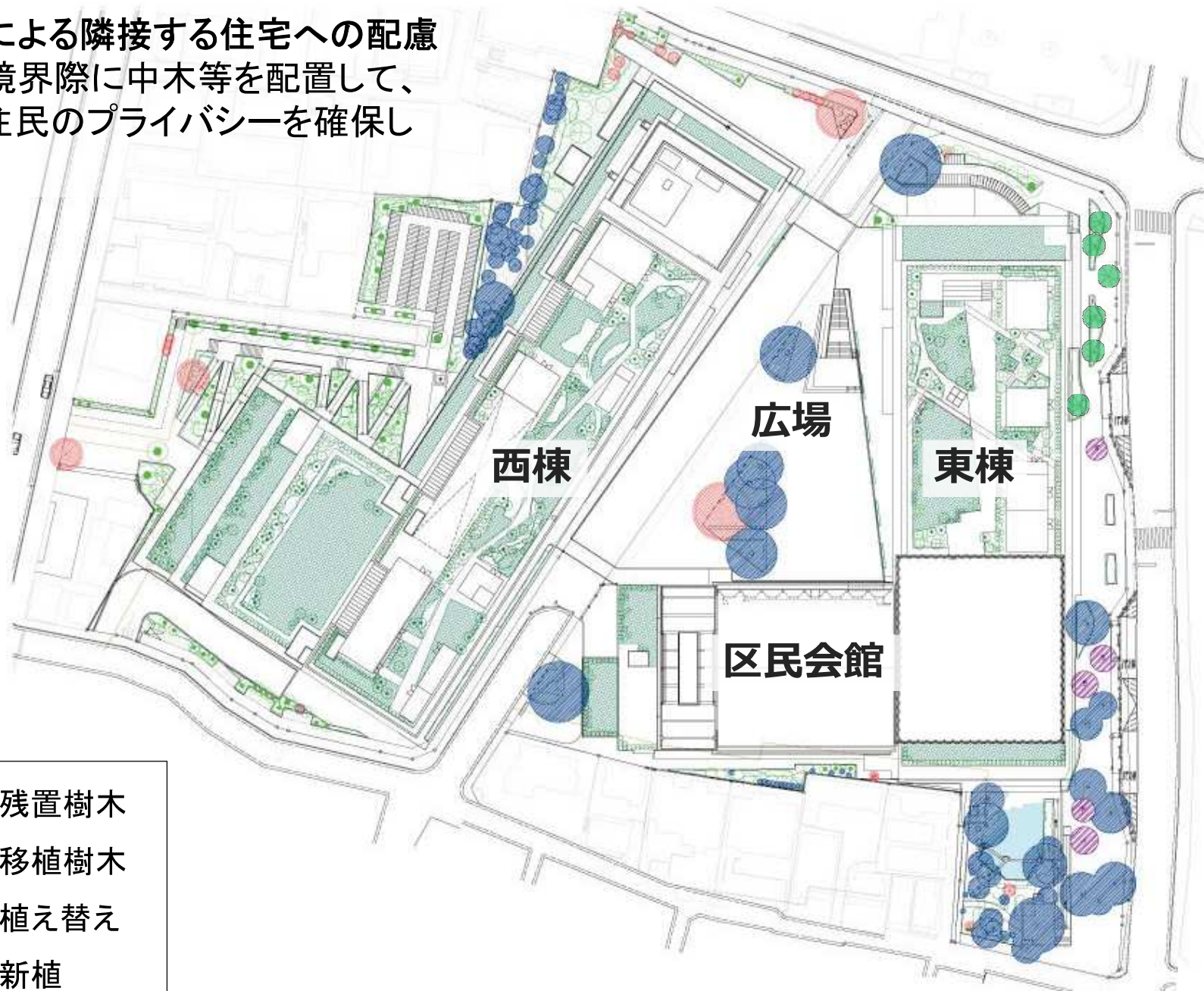






	残置樹木
	移植樹木
	植え替え
	新植

# 緑化計画図

## ■緑地による隣接する住宅への配慮

○敷地境界際に中木等を配置して、  
近隣住民のプライバシーを確保し  
ます。



	残置樹木
	移植樹木
	植え替え
	新植

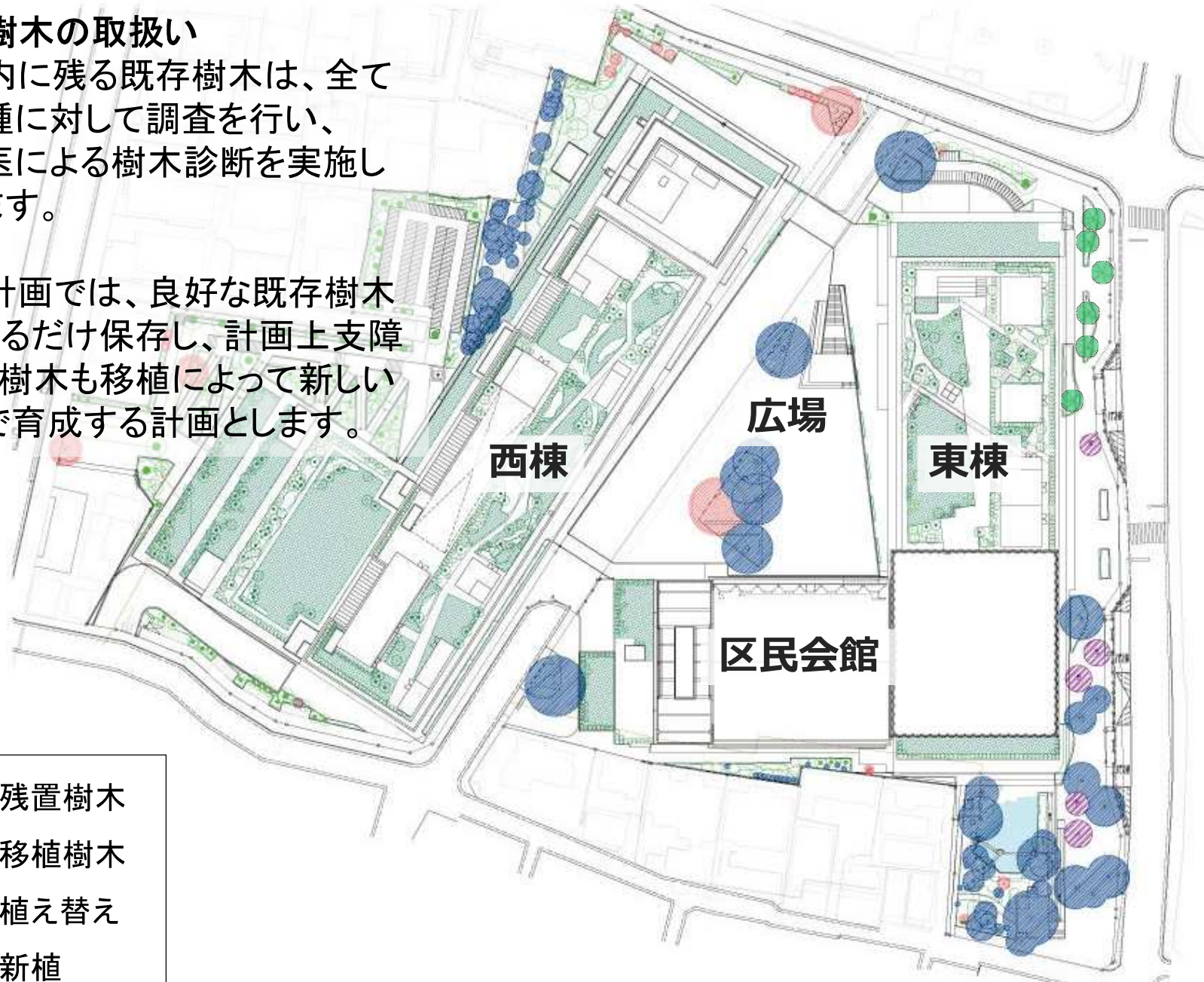


# 緑化計画図

## ■既存樹木の取扱い

○敷地内に残る既存樹木は、全ての樹種に対して調査を行い、樹木医による樹木診断を実施しています。

○植栽計画では、良好な既存樹木をできるだけ保存し、計画上支障となる樹木も移植によって新しい庁舎で育成する計画とします。

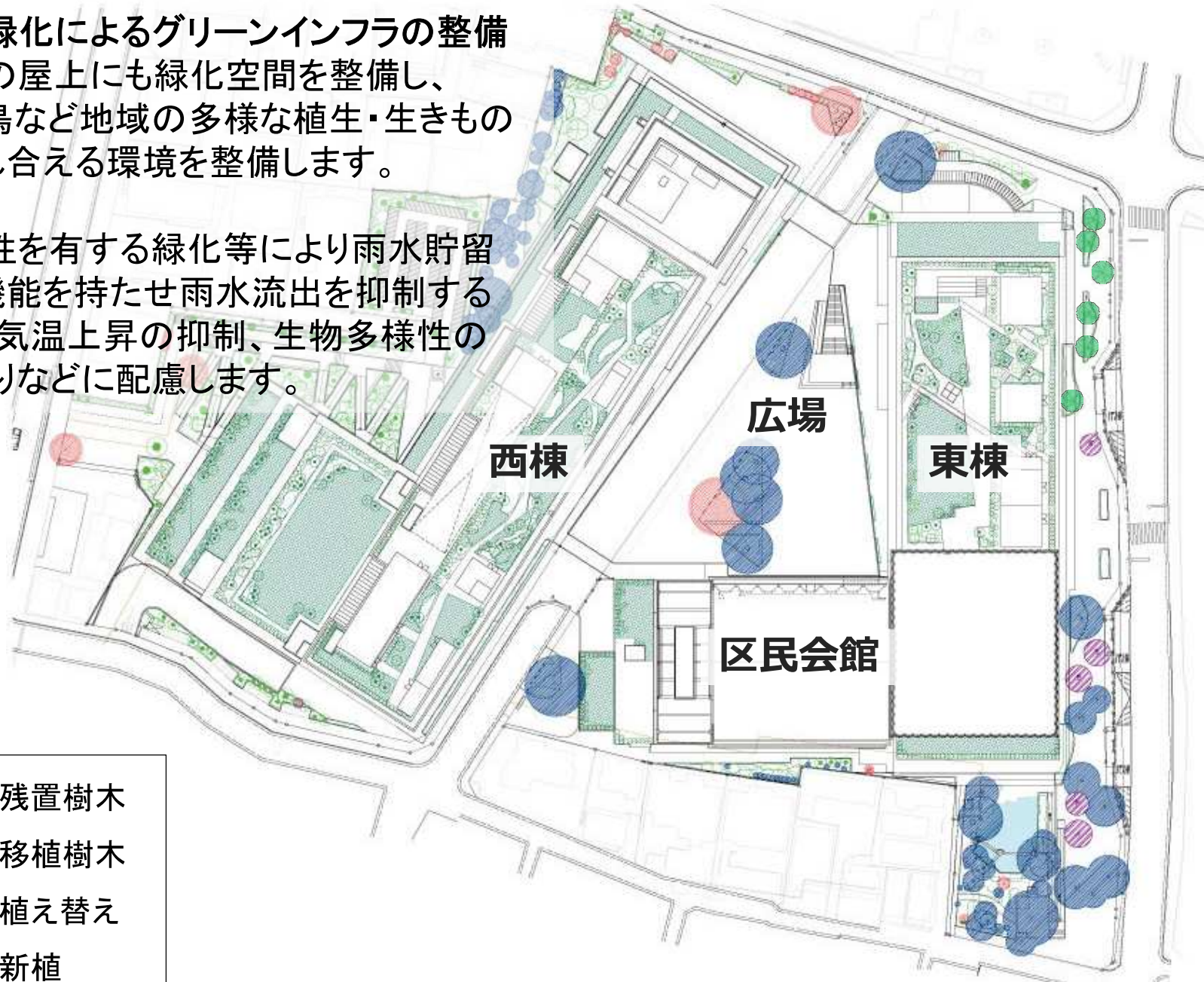






# 緑化計画図

## ■屋上緑化によるグリーンインフラの整備

○建物の屋上にも緑化空間を整備し、虫や鳥など地域の多様な植生・生きものと触れ合える環境を整備します。

○保水性を有する緑化等により雨水貯留浸透機能を持たせ雨水流出を抑制するほか、気温上昇の抑制、生物多様性の場づくりなどに配慮します。



	残置樹木
	移植樹木
	植え替え
	新植

# 緑化計画図





## ■水と緑の庭園環境の継続

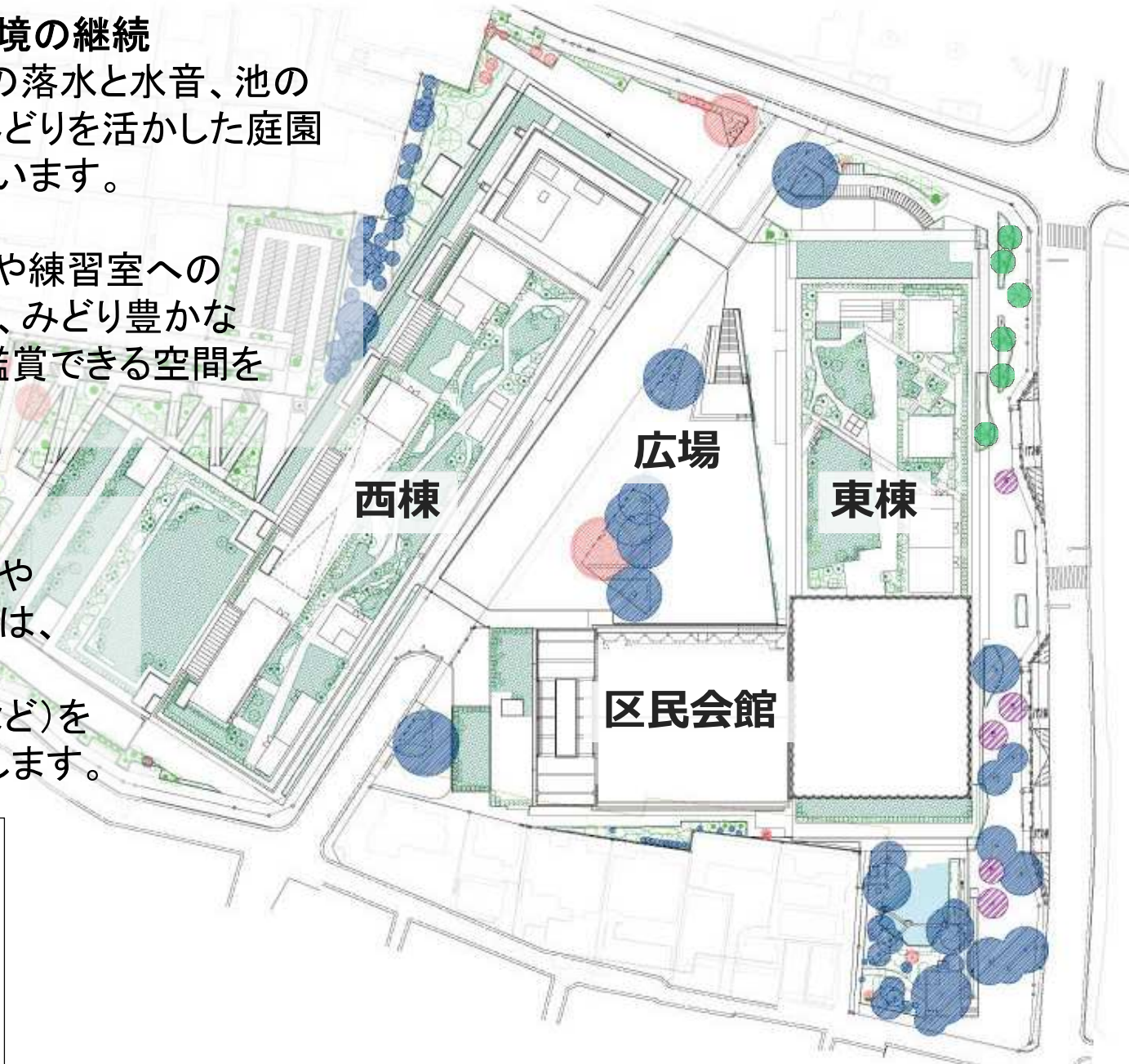
○既存の水景(滝の落水と水音、池の水面)と豊かなみどりを活かした庭園空間の保全を行います。

○地下1階集会室や練習室へのアプローチとして、みどり豊かな雑木林を散策・鑑賞できる空間を演出します。

## ■既存樹木

○東側ケヤキ並木や南側池周辺緑地は、極力既存樹木(準高木や高木など)を保存する計画とします。

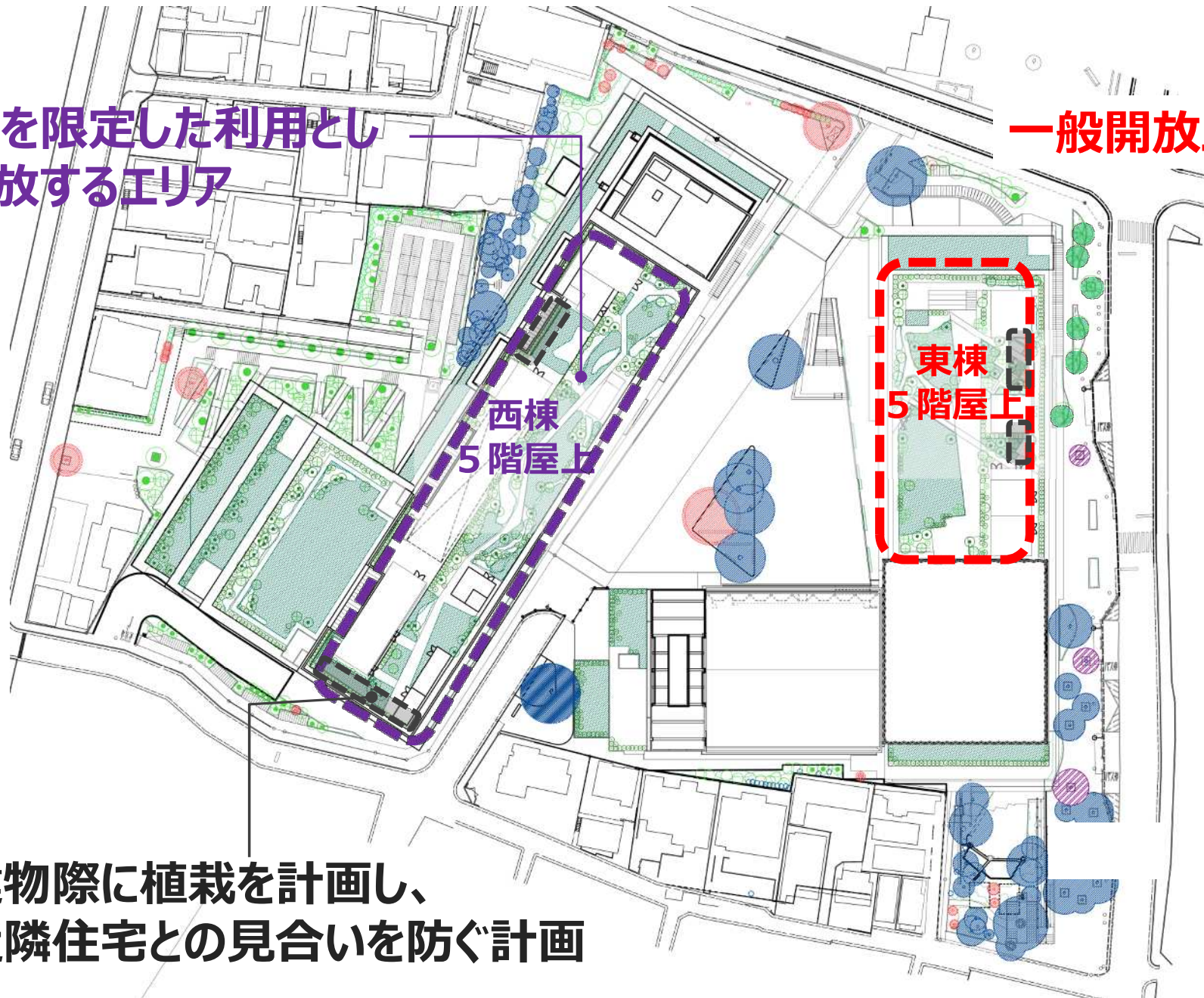
	残置樹木
	移植樹木
	植え替え
	新植



# 屋上緑化計画図

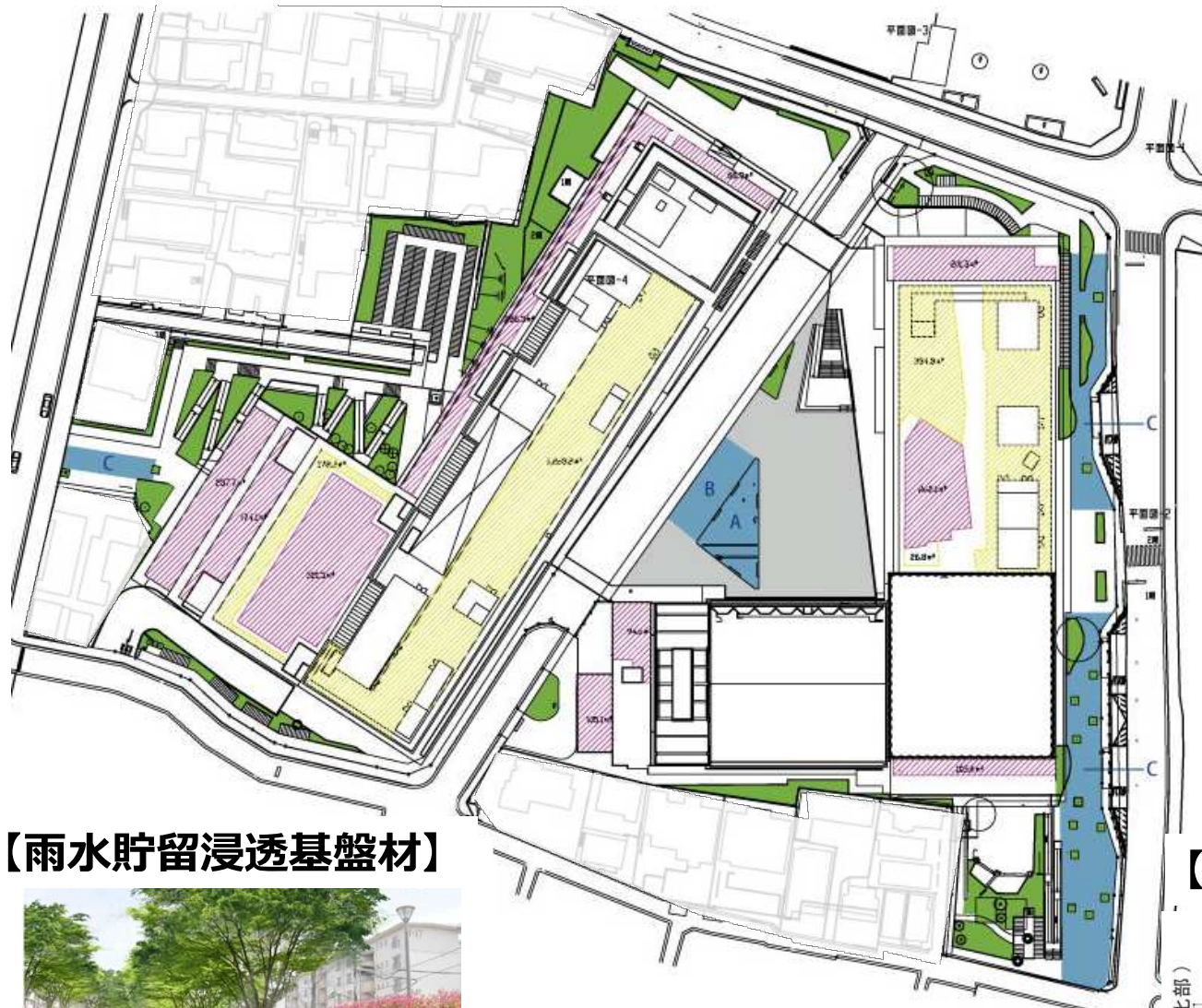
目的を限定した利用として開放するエリア

一般開放エリア





建物際に植栽を計画し、  
近隣住宅との見合いを防ぐ計画


# グリーンインフラへの取り組み



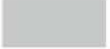

## 【条例上の雨水流出抑制施設】

- 緑地等による対策 
- 雨水貯留浸透基盤材による対策 

- A : 芝生+雨水貯留浸透基盤
- B : 保水性コンクリート平板  
+ 雨水貯留浸透基盤
- C : 透水性インターロッキング  
+ 雨水貯留浸透基盤

- 雨水流出抑制屋上緑化施設による対策 

## 【その他の雨水流出抑制施設】

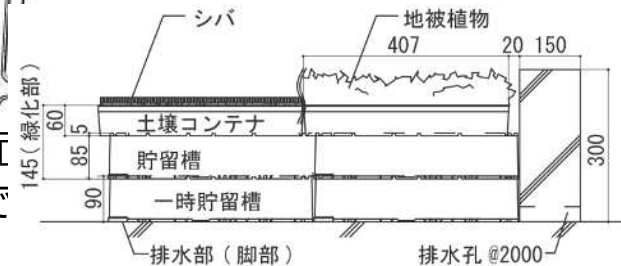
- 保水性舗装による対策 
- 雨水貯留屋上緑化施設による対策 

## 【雨水貯留浸透基盤材】



雨水貯留浸透基盤材によって、広場地表面に雨水を貯留することで、蒸散効果も期待でき、快適な広場環境をつくれます

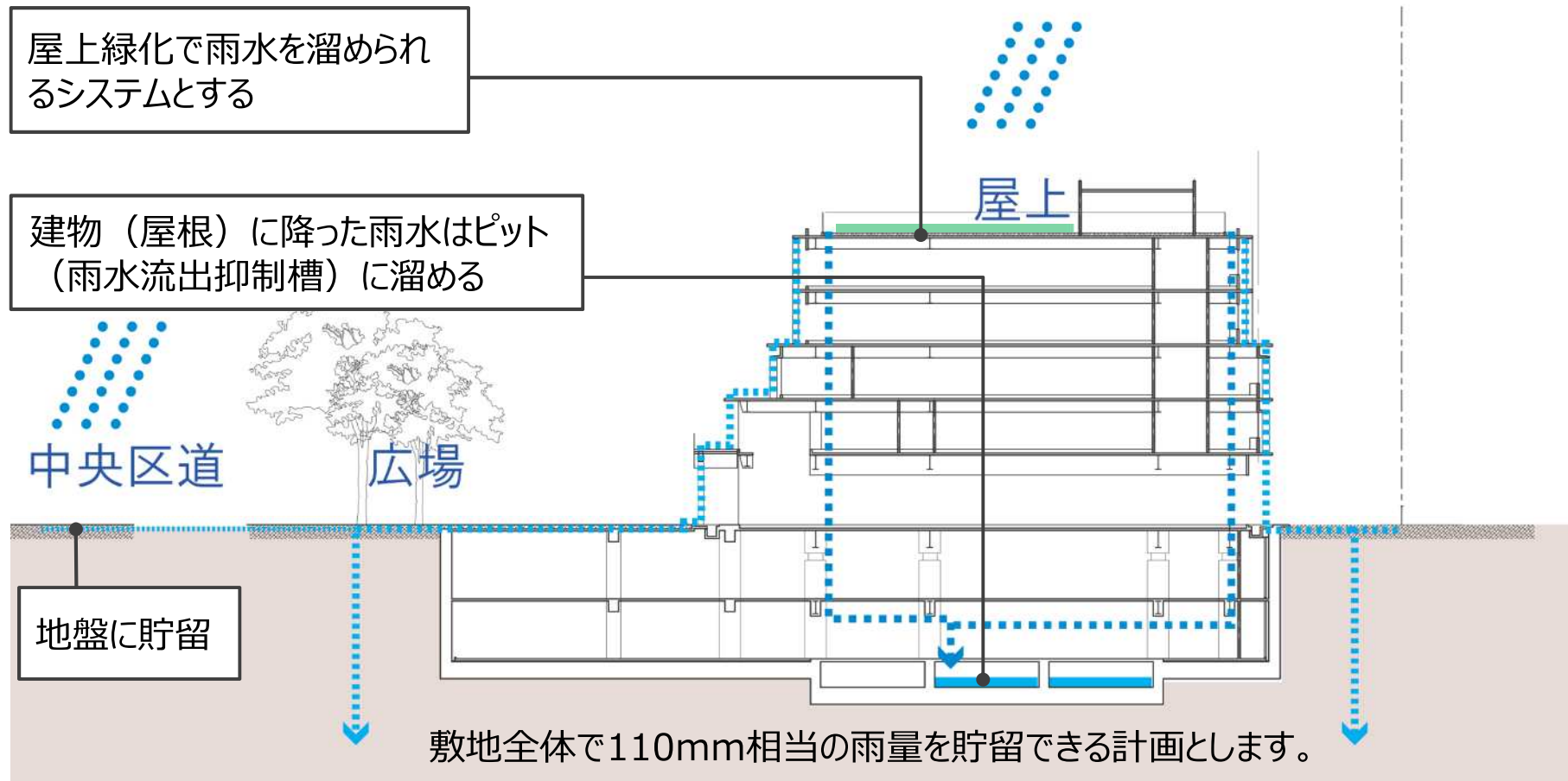
## 【雨水流出抑制屋上緑化施設】



# 雨水流出抑制の考え方

## 【基本的な考え方】

- ・建物（屋根）に降った雨水はピット（雨水流出抑制槽）に溜める
- ・外構＋建物の庇やバルコニーに降った雨水は地盤に貯留する。



# **7. 建築基準法第48条第6項 但し書き許可について**

## 8. 質疑応答



**御静聴ありがとうございました。**

