

平成30年7月24日  
庁舎整備担当部  
施設営繕担当部

## 本庁舎等整備における計画敷地の拡張及び覚書の締結について

### (付議の要旨)

本庁舎等整備について、現在、基本設計方針に基づき、基本設計を進めているが、この度、本庁舎敷地に隣接する土地が、この間の交渉により、賃貸借により本庁舎等敷地として活用することが可能となったため、当該地を含めた新たな敷地を計画敷地とし、基本設計を進めることとする。また、当該地について、第三者との関係でも借地権を主張できる対抗力を備え、本庁舎用地として、安定的な権利の基に活用できるよう、基本的事項に関する覚書を締結する。

### 1 主旨

本庁舎等整備については、現在の敷地をもとに「世田谷区本庁舎等整備基本構想」を策定し、「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（以下、「プロポーザル」という。）」を実施した。その結果、最優秀者となった設計事業者の提案を踏まえ、検討を進め、本年6月に本庁舎等の機能、規模、配置、動線計画の基本的な考え方等を「世田谷区本庁舎等整備基本設計方針（以下、「基本設計方針」という。）」としてまとめた。

現在、基本設計方針に基づき、基本設計を進めているが、この度、本庁舎敷地に隣接する土地が、この間の交渉により、賃貸借により本庁舎等敷地として活用することが可能となったため、当該地を含めた新たな敷地を計画敷地とし、基本設計を進めることとする。また、当該地について、本庁舎用地として、安定的な権利の基に活用できるよう、基本的事項に関する覚書を締結する。

### 2 該当物件

所在地 世田谷四丁目967番1（現ノバビル分庁舎）

敷地面積 約580㎡

### 3 交渉経過

(1) 以前より、本庁舎西側敷地を拡張することで、日影規制の影響の低減が図られ、床面積の増加や、庁舎設計の自由度が向上するため、庁舎機能として求められる災害対策の機能充実や効率的な事務スペースの実現、区民交流・区民参加機能の確保・拡充を図る目的で、相手方と交渉を行っていたが、「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」実施時には、合意に至ることができなかつたため、敷地に含まないことを設計要件とした。

(2) しかしながら、当該地を計画敷地に含めることは、設計を進める上で本庁

舎等整備の5つの基本的な方針を具体的に実現するためには、大きなメリットがあることから、プロポーザル終了後も、基本設計スケジュールに影響の出ない程度の時期まで、交渉を続けてきた。

- (3) 今回、当該地を賃貸借契約することにより、本庁舎等整備の計画敷地に入れることについて大筋合意に至った。
- (4) 当該地を本庁舎等整備の計画敷地に入れて基本設計を進めるため、覚書を締結する。

#### 4 設計案に対する隣接地活用のメリット

- (1) 当該地を本庁舎等整備の建築確認申請における敷地に含めることにより、日影規制による影響が低減するため、西棟の建物形状がよくなることから、西棟の規模が確保でき、敷地全体の建物配置、東棟の規模、外構計画において、より柔軟な設計ができる。
- (2) 特に大きな効果としては、西側住宅地への影響に配慮しながらも、西棟の低層階に、区民対応窓口部署（世田谷総合支所、財務部、保健福祉部、障害福祉担当部、高齢福祉部、子ども・若者部、保育担当部、世田谷保健所）を配置する執務面積の確保が可能となり、区民窓口を集中させることにより、区民サービスの向上を図ることができる。

#### 5 覚書に記載する予定の項目

以下の基本的な考え方をもとに、この後の賃貸借契約に向けた基本的事項について、直ちに覚書を締結する予定である。

- (1) 土地は賃貸借し、建築確認申請における敷地に含める。
- (2) 区が借地権を設定し、登記を行う。
- (3) 土地の価格×6%＝相当の地代を年間賃借料とする。
- (4) 契約期間は、新庁舎の工事工程を踏まえて、当該地の建物の賃貸借契約が終了した翌日から50年間とし、契約期間満了後も更新できるものとする。
- (5) 覚書を締結後、できるだけ早く賃貸借契約を結ぶための協議に入る。

#### 6 設計要件の変更とこれに伴う基本設計作業における今後の考え方

##### (1) 西側敷地の敷地面積

約10,000㎡から約10,600㎡に拡張する。

- (2) 本年6月に策定した「世田谷区本庁舎等整備基本設計方針」に示す区の考え方に変更はないが、西側敷地の拡張に伴い、以下の考え方をもとに、基本設計を進めていく。
  - ① 西3期棟2～3階について、執務空間を拡張し、区民対応窓口部署を配置する階の床面積を増加する。
  - ② 西棟4階以上の各階について、建物の形状を見直し、効率的な執務ができる空間とする。
  - ③ 東棟を含めた全体床面積は変更しない中で、隣接住宅地への配慮も含めて最

も適切な建物の階数、形状とする。

④上記を踏まえ、当該地の有効活用や、東側からのアプローチを含め、東西敷地の外構計画の再検証し、より良い設計とする。

## 6 その他

補助154号線隣接敷地についても、この間、関係者との交渉をしてきたが、本庁舎西側からのアプローチが大きく変わり、区民の利便性の向上に大きく寄与することから、庁舎敷地として活用するため、引き続き交渉にあたる。

## 7 今後のスケジュール

平成30年	8月下旬	覚書締結
	9月上旬	基本設計（案）中間報告策定
	9月22日	区民説明会（5地域）
	～24日	
	11月	区民会館整備方針策定
平成31年	2月上旬	基本設計（案）策定