

令和5年5月22日
玉川総合支所

奥沢区民センターの再仮移転に向けた確認書の取り交わしについて

(付議の要旨)

暫定的に仮移転している奥沢区民センターについて、従前と同規模のフロア確保に向けて検討していたが、このたび、東急株式会社より、奥沢駅北側の隣接地に建設予定の新築建物計画への入居について協議を進めたいとの申し出があり、検討の結果、再仮移転先候補として協議を進めるための確認書を取り交わすことを決定する。

1 主旨

奥沢区民センターについては、建物の耐震化が当面見込めないことから、令和5年4月25日から暫定的に2か所に分散して運営しているが、従前に比べ施設規模が小さい(230㎡)という課題があり、引き続き、同様のフロア確保に向け、検討していた。

そのような中、令和5年5月、東急株式会社(以下「建築主」)から、奥沢駅北側の隣接地に建設予定の新築建物計画(以下「新築計画」)への入居について協議を進めたいとの申し出があり、検討の結果、再仮移転先候補として協議を進めるための確認書を取り交わす。

2 これまでの経過

奥沢区民センターは、奥沢センタービル・三敬ビル(以下「奥沢ビル」)に区が区分所有し設置している。この奥沢ビルは、平成26年度に耐震化が必要なことが判明して以来、平成28年11月に奥沢ビル全体管理組合(以下「管理組合」)総会において耐震化等工事の実施を決議し、工事経費を請求しているものの徴収が進まず、現在でも工事の実施が困難な状況である。

これら状況を踏まえ、利用者等の安全確保のため奥沢区民センターを暫定的に移転したところであるが、同時に移転前と同規模(734㎡)のフロアを確保し再仮移転することを調整する中で、令和4年度に建築主から当該地での建築構想の説明があり、以降建築主との調整を進めていたものである。

構成員 ... 奥沢センターマンション・三敬ビル内区分所有者、企業等3社、世田谷区

平成26年10月	奥沢ビル全体管理組合 設立(耐震診断: I s 値0.6未満が判明)
平成28年11月	管理組合総会(耐震化等工事实施決議)
平成29年 5月	管理組合が耐震化・外部劣化工事の契約
11月	工事契約解除
令和 4年 4月	管理組合総会(法的措置に要する経費徴収決議)
7月	区民生活常任委員会報告(奥沢区民センターの暫定仮移転)
令和 5年 3月	管理組合総会(法的措置実施決議)
4月	奥沢区民センター暫定仮移転、奥沢図書館仮事務所設置

3 再仮移転について

(1) 位置(地番)

奥沢二丁目343番地2外(次ページ「位置図」)

(2) 時期

再仮移転の時期は、これまで令和5年4月暫定仮移転から2年以内の令和6年度末を目標としていたが、建築主から、新築計画の手続きや工事等の期間を改めて検討・調整した結果、入居が可能となるのは3年後の令和7年度末になる見込みとの説明があった。

(3) 面積、機能

旧奥沢区民センター(734㎡)と同程度の広さ・機能を基本としつつ、区民センター運営協議会等の地元の声を踏まえながら、施設の利便性の向上や新たな機能の追加について検討し、今後建築主と協議していく。

参考【旧奥沢区民センターの機能等】

第1会議室(136㎡) 第2会議室(54㎡) 第3会議室(和室15㎡)
卓球室(79㎡) コミコミコーナー(45㎡)

(4) 契約形態、賃料等

建築主から、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約(賃貸借期間は10年)を目途に協議したいとの申し出があり、賃借料等も含めて今後建築主と協議し、区の所定の手続きを経て決定する。

(5) 設計・内装工事

スケルトン状態での賃借が基本となるものの、経費や工期を考慮しつつ、内装の設計・工事を建築主に委託する等、内装工事の手法等を含め、今後、建築主と協議する。

4 確認書の取り交わし

再仮移転に向けて、次の内容について、別紙「確認書(案)」のとおり建築主と取り交わしを行う。

- 1) 本確認書は、建築する建物の一部を区が建築主から賃借し、区民センターの再仮移転先として使用するものとして、協議を継続していくことを双方で確認する。
- 2) 賃借面積は旧奥沢区民センターのフロア面積と同程度を基本とし、賃借料等については、区と建築主が諸手続きを行いながら別途協議し、必要な事項を決定していく。

5 再仮移転までの対応(暫定仮移転先)

再仮移転までの間は、イベントや、地域からの要望も大きい子どもの居場所事業を含め、様々なニーズに応えていけるよう暫定仮移転先での円滑な運営に努めるとともに、利用者に対して近隣区民利用施設の活用も案内する。

6 奥沢ビルの今後について

奥沢ビルについては、耐震化工事が完了するまでは倉庫等として活用しており、耐震化後は区民センター及び図書館として使用することを前提としつつ、他の行政需要など総合的に勘案したうえで、あらためて方針等を確認する。

なお、区の所有は継続し、建物の耐震化に向けて他の区分所有者とともに引き続き全体管理組合にて調整する。

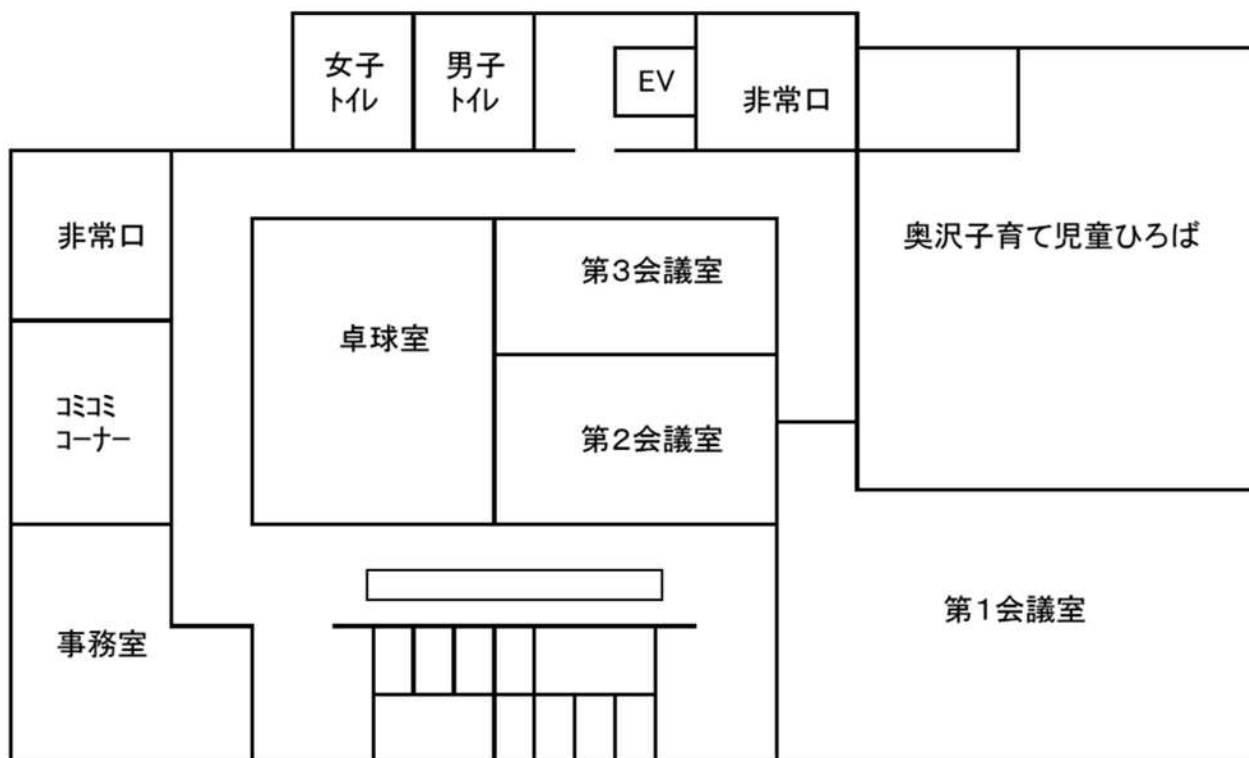
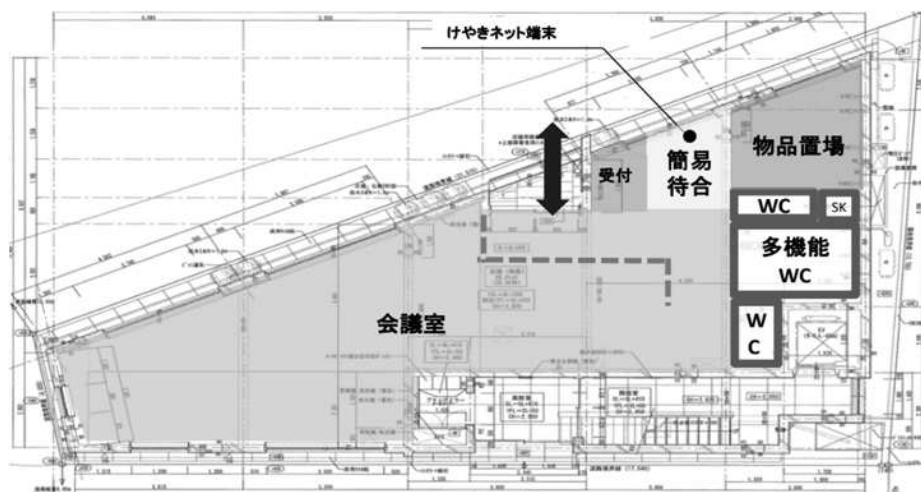
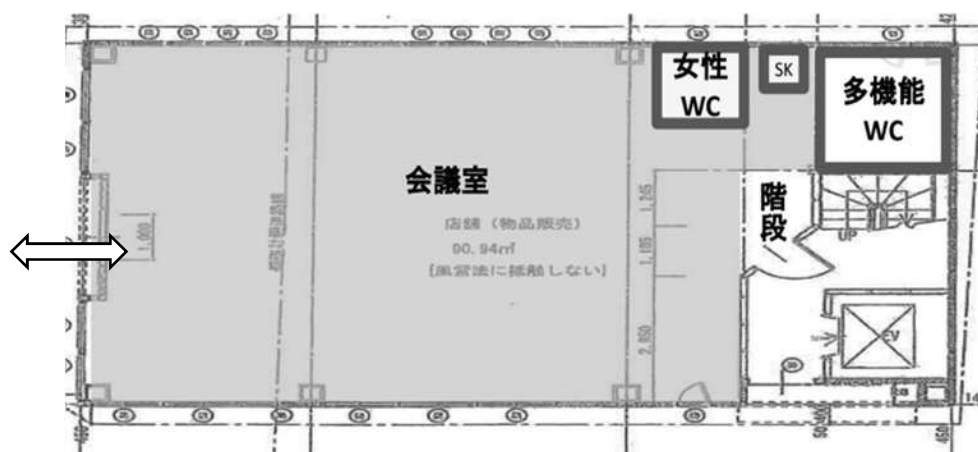
7 今後のスケジュール（予定）

令和5年5月29日	区民生活常任委員会報告 (再仮移転に向けた確認書の取り交わし)
令和5年6月	奥沢区民センター再仮移転の地元説明 確認書取り交わし
令和5年度～令和7年度	建築主との協議、新築計画の設計・工事 区民生活常任委員会報告
令和7年度末	奥沢区民センター再仮移転（見込み）

【位置図】



参考

【旧奥沢区民センター平面図】734m²（奥沢子育て児童ひろばを除く）【暫定仮移転先・本館平面図】100m²（別に管理事務所40m²）【暫定仮移転先・別館平面図】90m²

奥沢駅北側隣接地計画建物に関する基本確認書（案）

東急株式会社（以下「甲」という。）及び世田谷区（以下「乙」という。）は、世田谷区奥沢二丁目343番地2外において甲が計画する建物（以下「本物件」という。）のうち、貸付対象区画の一部（以下「本件貸室」という。）を乙が行政施設として賃借することに向けて進めている協議について、以下のとおり双方確認し、確認書（以下「本書」という。）を取り交わす。

（信義則）

第1条 甲及び乙は、本件貸室の賃貸借について、本書に基づき双方信義則に従い引き続き協議を継続して行くものとする。

（事前承諾）

第2条 乙は、甲の事情及び諸官庁との協議等により、本物件の計画に変更が見込まれることを予め承諾し、変更が生じる場合には、互いに誠意をもって協議する。

2 甲は、本件貸室を乙が賃借するに際し、当該賃借料及び経費等の予算が世田谷区議会議決等の諸手続きにより配当される必要があることについて、予め承諾し、乙は甲の計画推進上必要な時期までに諸手続きを完了させるものとする。

（貸室の面積）

第3条 本件貸室の面積は、旧奥沢区民センター（2023年3月まで）の床面積と同程度を基本とするが、甲の事情により、今後変更になる可能性があることを乙は承諾する。

（契約形態、賃料等）

第4条 本件貸室の賃貸借契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約とし、賃貸借期間は10年間を目途に今後甲乙協議し決定する。

2 賃貸借料その他別途必要となる経費等（敷金、礼金、共益費等）を含め、今後、甲及び乙が協議し決定する。

3 賃貸借開始日は、本物件完成日（本物件の工事請負者から甲が本物件の引渡しを受けた時点）とする。

（内装工事等）

第5条 本件貸室の引渡しはスケルトン状態を基本とする。また、乙の申し出及び費用負担により、乙の内装工事等の施行代行を甲が受託する場合は、甲乙協議し詳細を決定する。

（本書の効力）

第6条 本書の効力は、本書取交し日より2025年3月31日までとし、それまでに本書に記載する内容に基づき協議を進め、必要な事項を決定するものとする。

（定めのない事項）

第7条 本書に定めのない事項が生じたときは、甲乙協議のうえ解決するものとする。

本書確認の証として本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

2023年 月 日

甲 東京都渋谷区南平台町5番6号
東急株式会社
取締役社長 高橋和夫

乙 東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号
世田谷区
区長 保坂展人