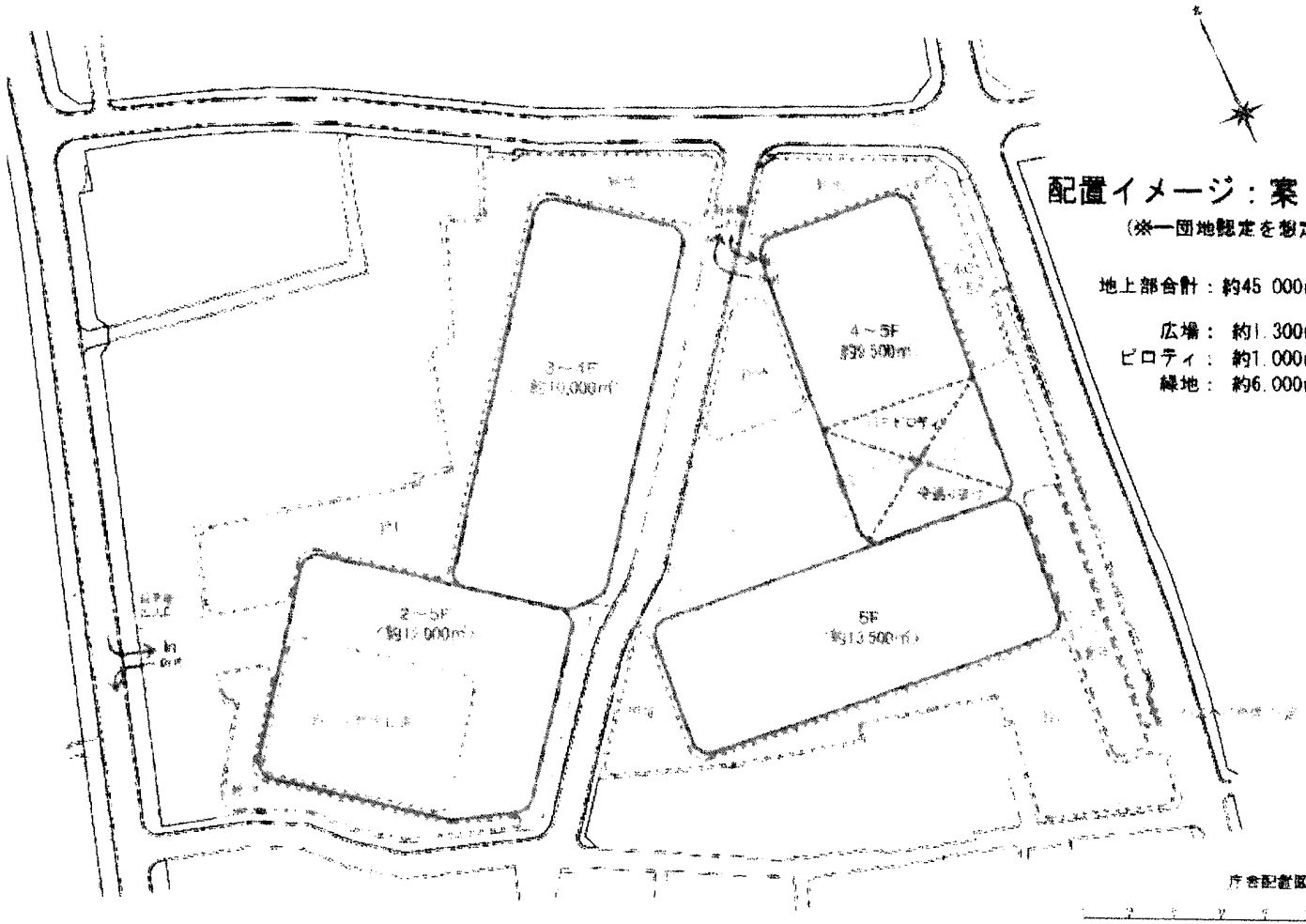


【案1】

- ・現庁舎のあり方を踏まえ、庁舎は5階建て以下の中低層建築物によって構成する。地上部45,000㎡の規模を確保するためには、全体として分棟型の計画となる。
- ・現状のピロティの通り抜けから中庭につながるイメージなどの継承に配慮する。



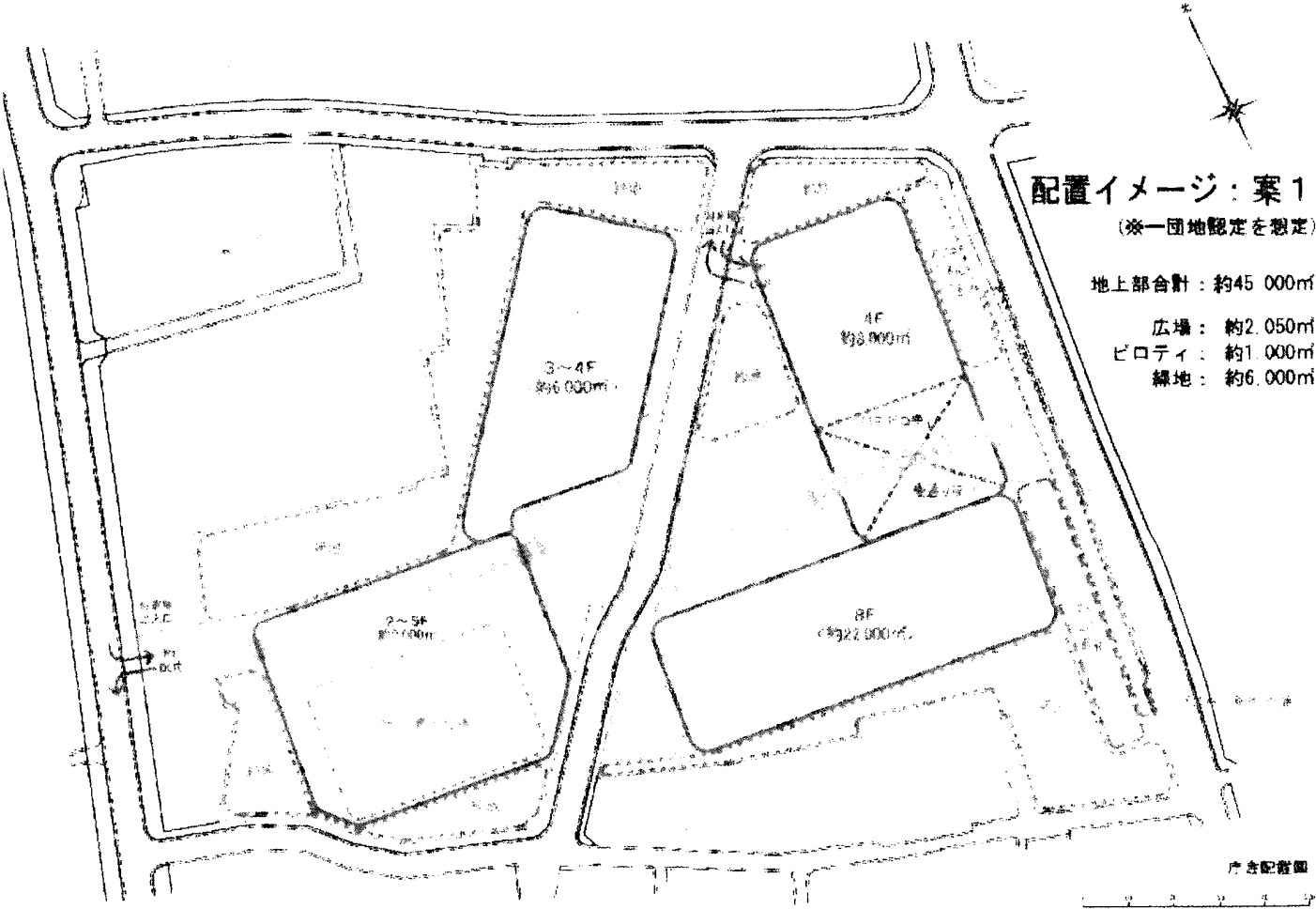
配置イメージ: 案1
 (※一団地認定を想定)

地上部合計: 約45,000㎡
 広場: 約1,300㎡
 ピロティ: 約1,000㎡
 緑地: 約6,000㎡

案1	
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・I期工事は区民会館ホール及び集会室棟部分のみ ⇒I期工事地上部面積で約13,500㎡確保可能 ⇒1庁・3庁の機能移転～II期工事でそれらを改築 ⇒最後に2庁を改築 ⇒3段階整備となる
(改築ステップ及び全体工期)	3段階改築: 約6年
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・東西敷地に庁舎を展開 ・十分な面積の広場を確保できない ・区民会館に隣接して広場を設けることができない ・区民会館休館期間は約6年
概算事業費① (外部に仮設庁舎を確保しない)	約41.0億円
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
概算事業費② (2段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	約41.9億円

【案1'】

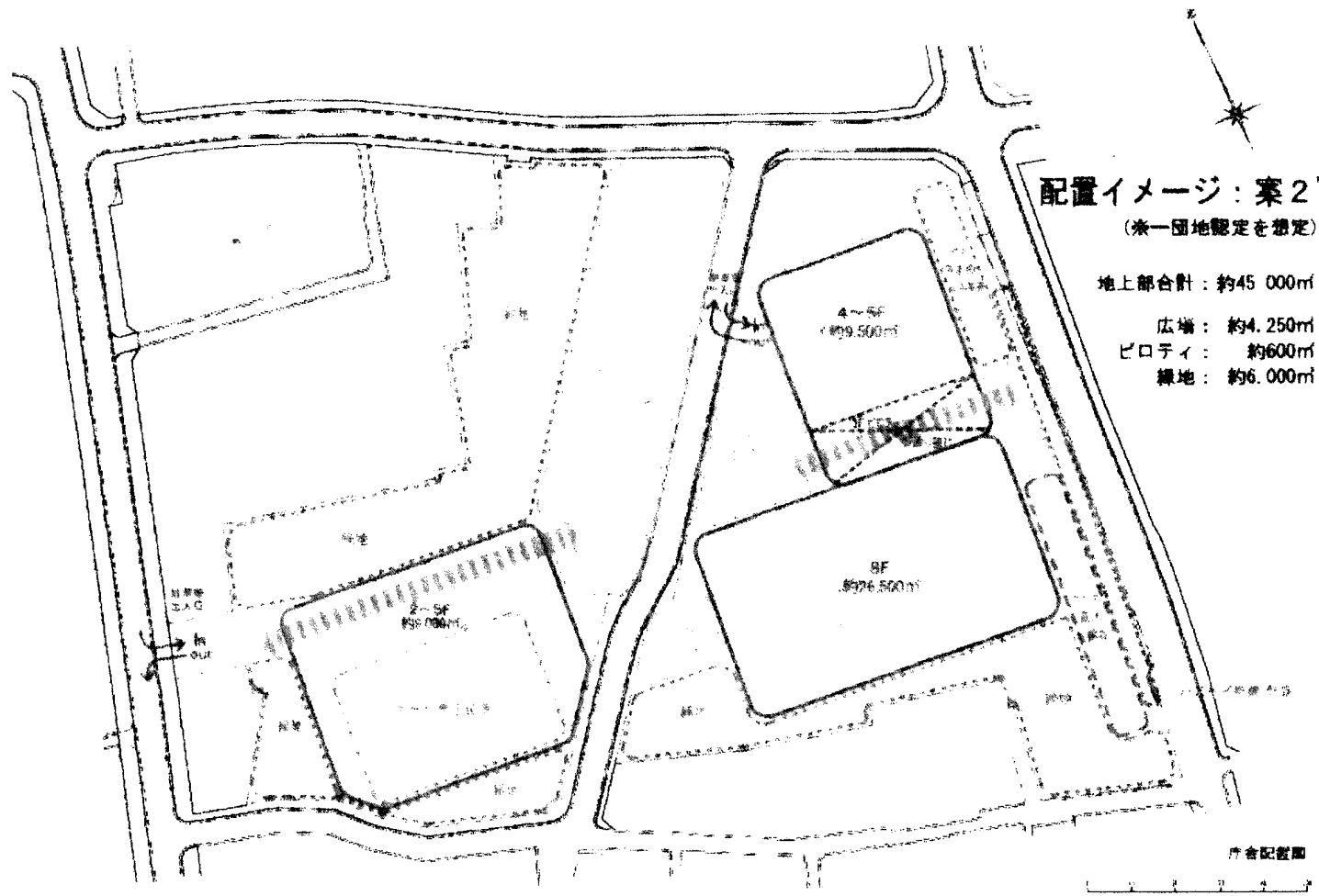
- ・案1を元に、一部の建物について8階建てまでを許容することにより、全体のボリューム配分や広場の配置、補助154号線側からのアプローチに若干の柔軟性を持たせたパターン。



案1'	
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・I期工事は区民会館ホール及び集会室棟部分のみ ⇒I期工事地上部面積で約22,000㎡確保可能 ⇒現在の敷地内庁舎機能を一括収容できず、3段階整備となる可能性が高い(地下部面積を考慮すると、2段階整備の可能性はある)
(改築ステップ及び全体工期)	3段階改築: 約6年 (2段階改築: 約5年)
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約2,000㎡の小規模な仮設庁舎が必要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・東西敷地に庁舎を展開 ・十分な面積の広場を確保できる ・区民会館に隣接して広場を設けることができるが、規模が小さい ・区民会館休館期間は約6年(2段階改築の場合は約5年)
概算事業費① (外部に仮設庁舎を確保しない)	約41.0億円
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約2,000㎡の小規模な仮設庁舎が必要
概算事業費② (2段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	約40.5億円

【案2'】

・案2を元に、東敷地庁舎の北側に中低層部分を配置し、東側からのピロティ通り抜けの確保や中庭・広場の計画等において、ある程度現在の本庁舎の特徴を取り入れるなどの柔軟性を持たせたパターン。



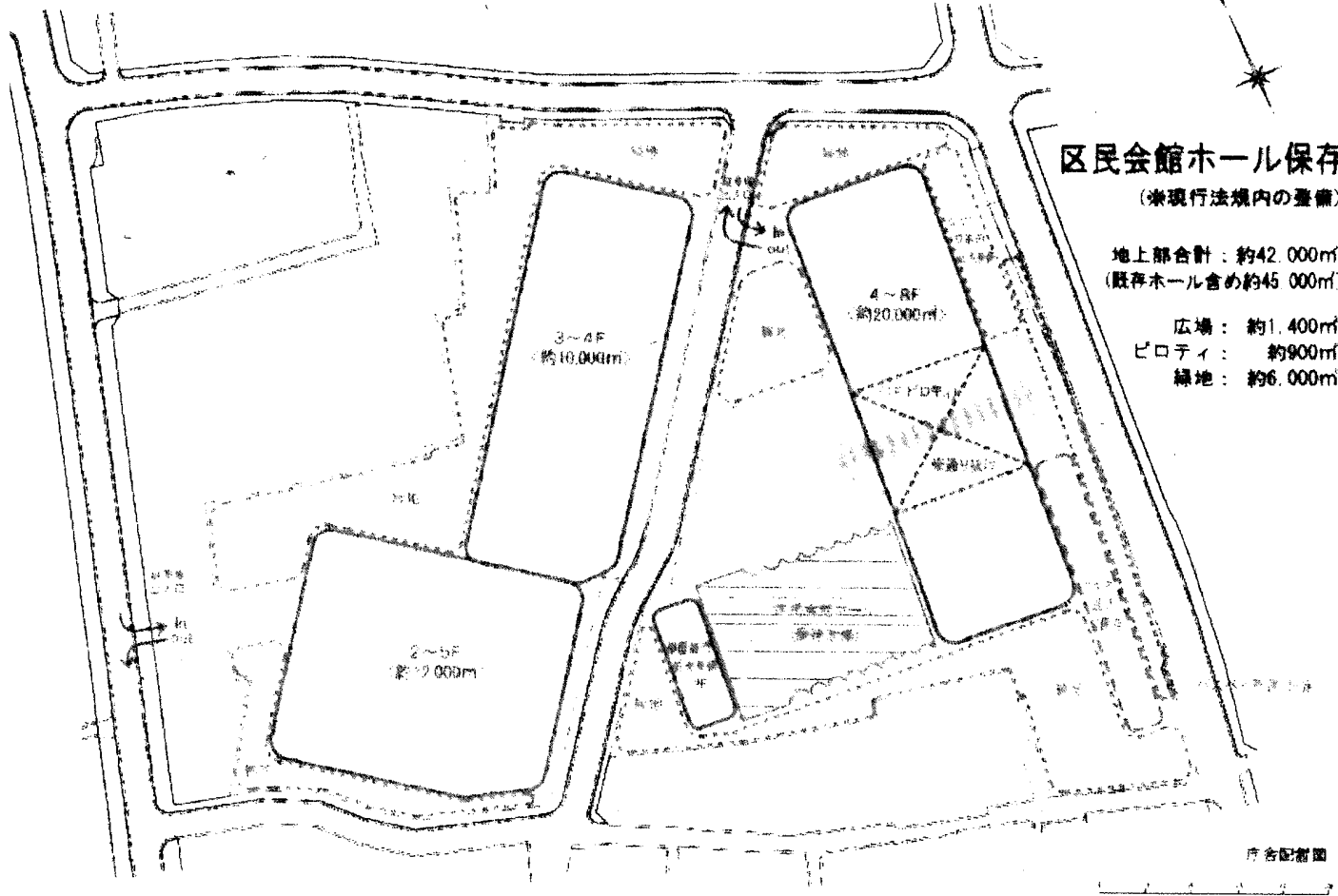
配置イメージ：案2'
 (※一団地認定を想定)
 地上部合計：約45,000㎡
 広場：約4,250㎡
 ピロティ：約600㎡
 緑地：約6,000㎡

案2'	
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・第1～第3庁舎は使用したまま ⇒1期工事地上部面積で約26,500㎡確保可能 ⇒現在の敷地内庁舎機能を暫定的に一括収容可能 ⇒2段階整備が可能
(改築ステップ及び全体工期)	2段階改築：約5年
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね東敷地に庁舎を集約 ・十分な面積の広場を確保できる ・区民会館に隣接して広場を設けることができる ・区民会館休館期間は約4年半
概算事業費① (外部に仮設庁舎を確保しない)	約40.1億円
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	
概算事業費② (2段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	約40.1億円 ※仮設不要のまま

【参考案1】

・区民会館ホールを保存改修した場合の概略想定したイメージ。区民会館ホールを保存改修する場合においても、楽屋部門などの拡充整備の必要性を想定し、この部分は改築する設定としている。

参考案1>

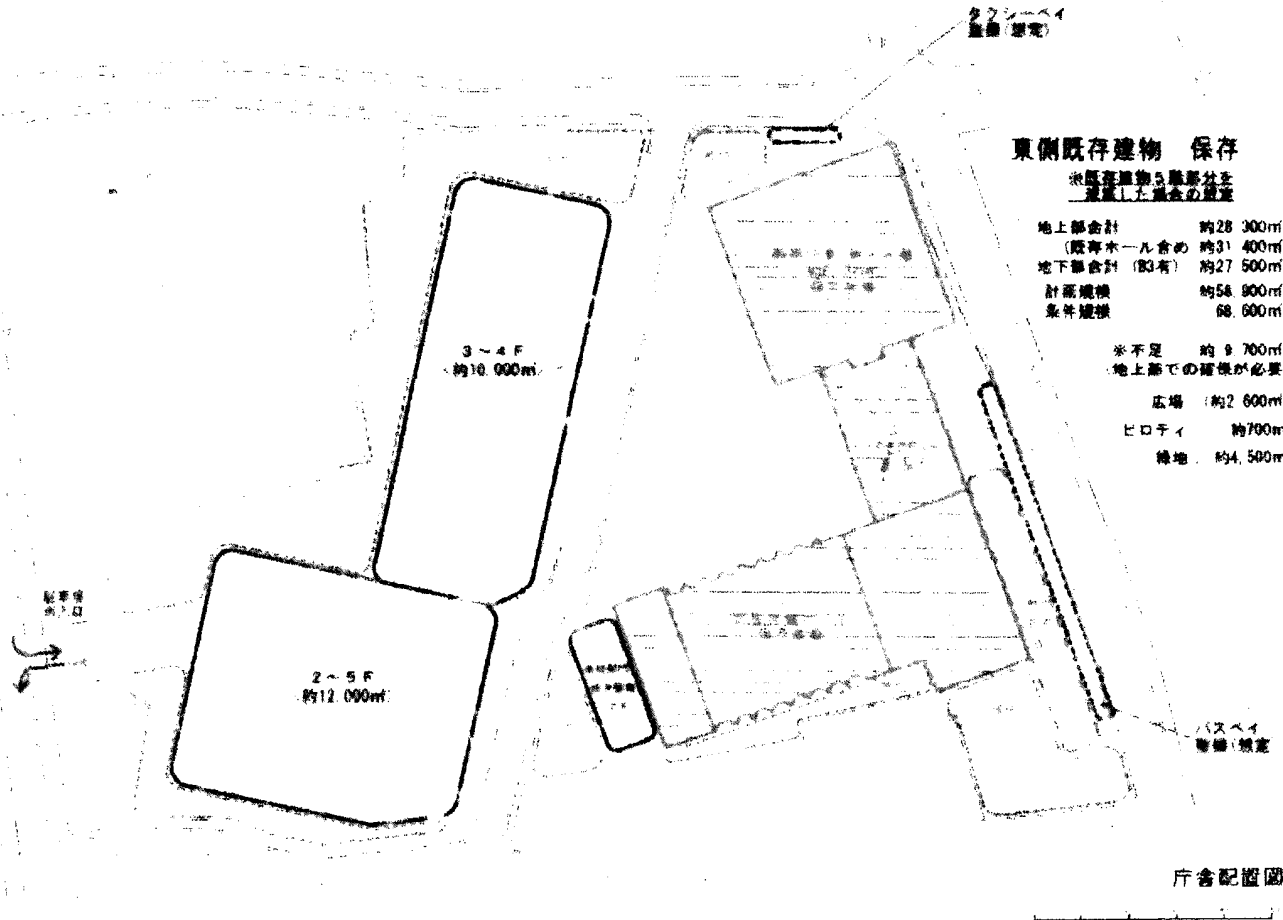


参考案1	
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・ I 期工事は区民会館集会所棟部分のみ ⇒ I 期工事地上部面積で約13,000㎡確保可能 ⇒ 1 庁・3 庁の機能移転 ⇒ II 期工事でそれらを改築 ⇒最後に2 庁を改築 ⇒3 段階整備となる
(改築ステップ及び全体工期)	3段階改築: 約6年
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にする I 期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約11,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・東西敷地に庁舎を展開 ・十分な面積の広場を確保できない ・区民会館に隣接して広場を設けることができる ・区民会館休館期間は約2年
概算事業費① (外部に仮設庁舎を確保しない)	約40.6億円
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にする I 期工事面積約23,800㎡を確保するためには、約11,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
概算事業費② (2段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	約41.7億円

【参考案2】

・第1庁舎及び区民会館を保存改修した場合の概略想定イメージ。なお、第1庁舎が国士館大学敷地に対する日影規制に抵触しており、既存不適格の状態であるため、5階部分を減築する設定としている。

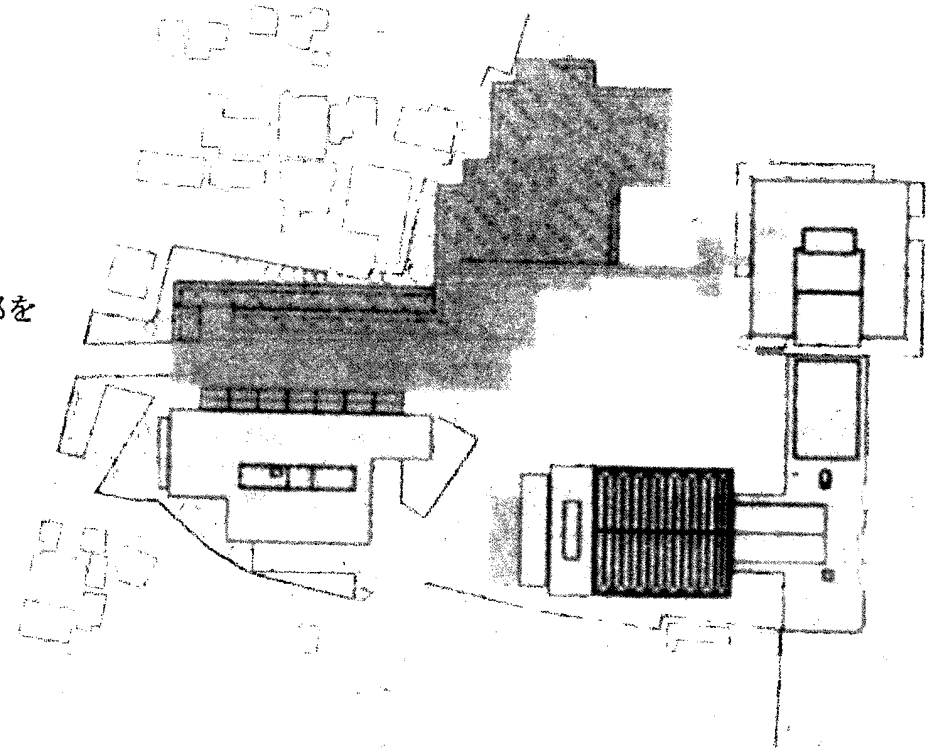
<参考案2>



参考案2	
外部に仮設庁舎を確保しない場合	<ul style="list-style-type: none"> ・I期工事着手前に中庭に仮庁舎約1,000㎡を設け、さらに来庁者用駐車場を外部に要する ⇒現駐車場とプレハブ棟から順次、西側敷地を3段階で玉突き改築 ⇒最後に中庭地下増築、第1庁舎の減築と区民会館の改修工事 ⇒4段階整備となる
(改築ステップ及び全体工期)	4段階改築:約7年半
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約13,000㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・東西敷地に庁舎を展開 ・十分な面積の広場を確保できる ・区民会館に隣接して広場を設けることができる ・必要床面積として9,700㎡不足する ・地下が3階になる ・区民会館休館期間は約2年
概算事業費① (外部に仮設庁舎を確保しない)	面積が約9,700㎡不足 (参考額:約35.2億円)
工期を短縮するために必要な仮設庁舎	2段階整備を可能にするI期工事面積約13,000㎡を確保するためには、約10,000㎡の大規模な仮設庁舎が必要
概算事業費② (2段階整備のために、仮設庁舎を確保する)	面積が約9,700㎡不足 (参考額:約35.7億円)

使い続けるための提案

- ▶東西を分断している区道を廃止して、広場と一体化して緑の広場にする。
地階も含めた土地の有効活用がし易くなって東西の連続性が生まれる。
- ▶全体計画は、既存の第一、第二庁舎、区民会館を残して大規模な耐震改修工事を施し、第三庁舎を解体して跡地に不足分の床面積を増築する。
- ▶まず初めに区民会館の西側に不足しているバックヤード（楽屋、化粧室、衣装室、トイレ、洗面室、倉庫、リハーサル室等）を増築して、災害対策本部を第3庁舎から移動して庁舎完工まで利用する。
- ▶世田谷総合支所の移転が確定しないようだったら、確定するまでホールとホワイエを簡易改修して同じように移動して、一時的に支所として活用する。
- ▶次に第3庁舎を解体して、解体した跡地と広場の地下部分を利用して、第一、第二庁舎での不足分床面積を増築する。
- ▶完成後、第一庁舎機能を移動して、第一庁舎をスケルトン耐震改修工事する。
次に第二庁舎も同じように改修していき、最後に区民会館を同様な改修を施して再生する。
- ▶5地域の支所機能を拡充（人員、予算、業務等）して、床面積の削減を図る。
- ▶城山分庁舎に教育委員会機能を移転させる。
- ▶庁内用駐車台数を減らし、床面積の縮減を図る。



■ は増築部

配置図

スケッチによる概算床面積表

B3 機械室・電気室・倉庫（防災備蓄も含む）・資料保管庫	4,700 m ²
B2 駐車場・一部ロッカー室	7,900 m ²
B1 事務室・駐車場	4,200 m ² ・3,700 m ²
1階	4,700 m ²
2階	5,000 m ²
3階	4,400 m ²
4階	2,400 m ²

計 事務室 20,700 m² 駐車場 11,600 m² 機械室他 4,700 m²

増築部合計	37,000 m ²
既存第一庁舎・第二庁舎	18,823 m ²
既存区民会館	2,847 m ²
低層棟事務室	2,486 m ²
区民会館増築（バックヤード）	約 864 m ²

総計 約 62,020 m²

内訳 本庁舎規模 46,709 m² 区民会館 3,711 m² 駐車場・駐輪場 11,600 m²

比較として 62,020 m² + 1,248 m²（城山分庁舎） = 63,268 m²

必要としている面積 68,600 m² - 5,300 m²（世田谷総合支所分） = 63,300 m²

概算事業費

■庁舎

増築部	地上	16,500 m ² × 40.4 万/m ²	= 約 66.7 億
	地階	20,500 m ² × 40.4 万/m ² × 1.4	= 約 116.0 億
既存改修		18,823 m ² × 40.4 万/m ² × 0.75	= 約 57.0 億

計 約 239.7 億円

■区民会館

増築部	地上	486 m ² × 40.4 万/m ²	= 約 2.0 億
	地階	378 m ² × 40.4 万/m ² × 1.3	= 約 2.0 億
既存改修		5,333 m ² × 50 万/m ² × 0.75	= 約 20.0 億

計 約 24.0 億円

合計 約 263.7 億円

解体工事費	5.0 億
移転引越費	1.5 億
調査・設計費	8.0 億
植栽費	?
什器備品	?
その他	?

総計 約 278.2 億円 + ? + 物価上昇分 + 消費税

全部を解体して建て替えた時の事業費を比べると 100 億円削減できます。
保育園 25 棟～30 棟分です。