

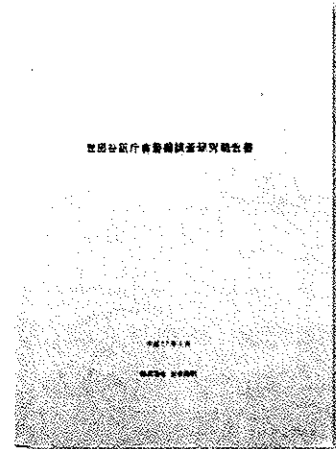
使い続ける可能性について

■「世田谷区民会館+区庁舎」と世田谷区の動向

日建設計、佐藤武夫、山下寿郎、前川國男の4社による指名設計競技により、前川國男案が選ばれ、1957年9月に区民会館（B1F/2F 延床面積 5333m²）が竣工し、1960年9月に第1庁舎（B1F/5F 延床面積 8305m²）が竣工。竣工後、毎年様々な改修等が行われる中、1969年に第2庁舎（B1F/5F 延床面積 10518m²）が、同じ前川國男の設計で竣工した。現在、区民会館は築51年、第1庁舎は築48年となった。その後、平成4年に第3庁舎（3F 延床面積 3844m²）、第3庁舎プレハブ（2F 延床面積 1076m²）が建てられ、周辺の借上げビルの分庁舎（ノバビル 3F 延床面積 900m²）や三軒茶屋分庁舎（東海ビル B2F/5F 延床面積 4516m²）や都世田谷合同庁舎（昭和46年竣工 B1F/5F 延床面積 6093m²）に機能を分散し、業務を行ってきている。昭和30年の世田谷区の人口は56万人、昭和35年は65万人、昭和45年は75万人、現在は約83万人。世田谷区では、急激な人口や区内の交通状況から鑑み、5つの支所（世田谷・北沢・玉川・砧・烏山）に分散し、行政サービスが身近な各地区で受けられるよう、分庁舎化がこれまで進んできた。

■6つの報告書

平成16年から世田谷区庁舎整備調査研究業務がはじまり、これまで6冊の報告書（内1冊は簡易建物診断調査結果資料編、他に概要版が1冊あり）が発行されている。



本庁だけでなく、玉川や砧の支所庁舎についても調査を行った。

（以下引用）世田谷区の現庁舎は、本庁の第1庁舎、第2庁舎、玉川総合支所第1庁舎、砧総合支所庁舎がいずれも建設後33～44年経過し、老朽化が進行するとともに、事務室の狭隘化やバリアフリーへの対応など、機能面、性能面において多くの問題・課題を抱えている。庁舎問題を考える第一段階の検討素材として、それぞれの庁舎の現状と問題点を整理し、併せて庁舎のあり方、事業手法等についても調査研究を行う。（庁舎等に併設されている区民会館についても対象）

本庁舎、分庁舎（三軒茶屋、ノバビル）については、狭隘化が著しく区民利用スペース及び事務スペースが不足していること、庁舎が分散配置されているため、区民等利用者にとってわかりづらい状況にあること、階段・段差が多く、誰にでも使いやすい建物になっていないこと、このようことから、区民サービス機能の低下と事務効率の低下を招いている。

➡ 一部の建替や増築でスペースを確保することが可能である。

日常的な防災活動拠点及び大規模災害発生時の復旧・復興拠点として、十分な機能を果たし得ないことのほか、情報技術進展への対応、環境負荷低減への対応、防犯・セキュリティ強化への対応など庁舎施設に求められる機能、性能を十分に備えていない。

➡ 再生・改修により新築と同様の耐震性能や機能更新が可能。使い続けることが環境負荷がもっとも低いのでは。

築後経過年数が長い建物ほど、今後さらに、改修・修繕経費、維持管理経費等の増大が見込まれる。本庁の庁舎施設については、ほぼ全評価項目で問題点が指摘され、区政運営に支障を来している。

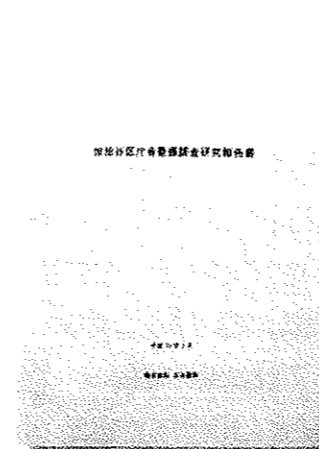
➡ 大規模な改修を一度行えば、維持管理や修繕費は新築の経費に近づくので、一概に改修が問題とは断定できないのでは。



平成17年度の調査研究で、以下の4つのテーマについて問題点の整理を行った報告書

1. 区民へのサービス機能
2. 防災活動拠点、災害対策、復旧・復興拠点としての必要な機能・設備等
3. 環境負荷低減に関する機能・設備、技術等
4. 執務環境に必要な機能・設備・技術等

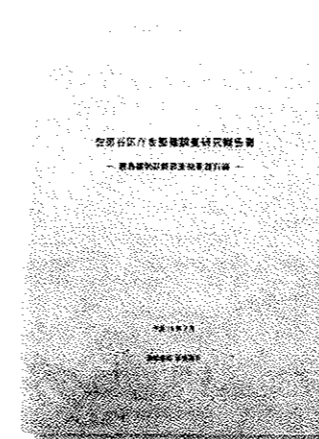
本庁の庁舎施設については、調査のほぼ全評価項目で問題点が指摘され、区政運営に支障を来していることが指摘しているが、改修によって解消される問題も見受けられる。



平成18年度調査研究で以下の二つのケースを想定し、調査研究行われた。

1. 改修整備により長寿命化を図る場合
2. 改築整備を行う場合

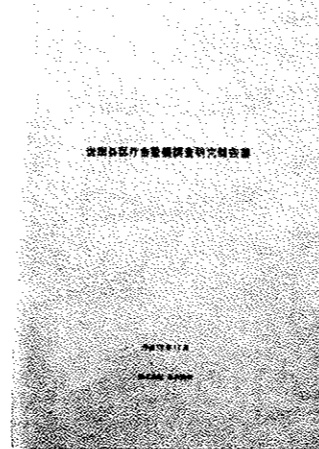
総事業費やライフスタイルコストが算出されているが、改修整備の場合、15年後（築65年）で全面建替を行う想定となっており、建替しない改修案の検討の比較が望まれる。



平成18年度の簡易建物診断の報告書が資料としてまとめられている。

1. ヒアリングシート
2. 調査結果写真
3. 簡易建物診断状況

の3つで構成されているが、クラックが仕上げ材だけなのか躯体のクラックなのか区別がされておらず、再度詳細な調査が必要と考えられる。また、改修検討のためのコンクリート強度や中性化の資料も公開が望まれる。



この報告書は、庁舎立地の要件、庁舎規模の算定、必要な改築基本条件が整理されている。そして、複数の建設検討敷地を取り上げ、その立地評価と想定した条件により建築計画の検討を行い、建設の実現性の概略の検討が行われている。具体的には以下の6カ所を比較し、現庁舎所在地での建替が望ましいとの結果が報告されている。

1. 世田谷4丁目（現庁舎所在地）
2. 松原6丁目（都立梅ヶ丘病院所在地）
3. 上用賀1丁目（国立医薬品食品衛生研究所所在地）
4. 野毛1丁目（等々力宿舎所在地）
5. 上用賀4丁目（用賀住宅所在地）
6. 玉川1丁目（都立玉川高校所在地）

平成16～19年の調査研究のまとめ。最後に「本庁舎の現状と重要な問題点」「庁舎整備の必要性」の結論がまとめられている。

(以下報告書から引用) 区役所の第1庁舎は昭和35年、第2庁舎は昭和44年、世田谷区民会館は昭和32年に建設され、いずれも建設後約40年から50年が経過し、老朽化が進行しています。世田谷区では、この庁舎問題について検討するため、平成16年度より4力年にわたり、庁舎整備に関する調査研究に取り組んできました。その結果として、現庁舎は、区民サービス、防災・災害対策・環境対応機能など多くの問題点が明らかになったほか、今後の庁舎整備に関する方向性を検討するため、これからの庁舎に求められる機能、性能、新技術などの整理、改修整備と改築整備を実施した場合の比較、庁舎の立地要件や庁舎規模や機能などの検討を行いました。(以下略)

1 本庁舎の現状と重要な問題点

(1) 耐震性能の不足、防災・災害対策本部機能の不足

大規模な地震に耐える性能や機能の信頼性が十分に確保されていないこと

- 第1庁舎、第2庁舎及び世田谷区民会館は、旧耐震基準で設計されました。しかし平成13年から平成15年までの間に実施された耐震補強工事によって、昭和57年に改正された建築基準法による新耐震基準と同等の性能を確保し、避ちに建物が倒壊、崩壊する危険性は低いと考えられます。
- しかし、庁舎の建物や諸設備の耐震性能は、大規模地震が発生した直後から災害対策本部として使用できるほど十分ではなく、機能の信頼性は十分とはいえません。

防災・災害対策本部に必要な機能・備置などが不足していること

- 予告なく発生する災害時に、直ちに災害対策本部を設置し、機能させることができる居室や機能が確保できていません。また、区役所の庁舎と世田谷区民会館は、防災計画で、広域放送拠点、地域内放送拠点、食料及び生活必需品などの集積地に指定されているにもかかわらず、敷地内に大型車の搬入スペースや物資の集積場所が十分確保されていません。

電気設備や情報通信設備などの機能信頼性が不十分なこと

- 災害時の初期行動や災害対策活動には、非常用電気設備や情報通信設備などの機能確保が重要です。しかし、貯蔵燃料の不足に加え、諸設備の耐震性能が十分でないため、機能の信頼性が十分に確保されていません。

(2) 区民利用、区民サービス機能の不足

区民窓口・相談機能、窓口プライバシーなどが十分確保されていないこと

- 区民のための窓口待合スペース、相談スペースなどが不足しています。また、専門相談を行う相談室や窓口相談におけるプライバシー確保が十分ではありません。
- 狭あい化により、廊下などの有効幅員が十分確保されていない場所があります。非常時の避難行動に支障を来すおそれがあります。

庁舎が分散していること

- 区役所の庁舎が、第1庁舎、第2庁舎、第3庁舎、第3庁舎プレハブ、ノバビル、城山分庁舎、三軒茶屋分庁舎などに分散しています。そのため、担当部署の配置などが区民にとってわかりにくく、特に複数目的で来られた方は、長い距離の移動を強いられています。

ユニバーサルデザインへの対応が不十分なこと

- 階段途中のトイレ(第1庁舎)や階段を下りたところにある夜間休日受付、そして身障者用トイレの不足など、誰もが安全に快適に利用できる、ユニバーサルデザインへの対応が十分にできていません。

駐車場などが不足していること

- 来庁者用駐車場が不足しています。利用者の方は、路上で待機しなければならない場合が多く、その待機車両が歩行者や通行車両の妨げとなっている状況が慢性化しています。

→ 約5～7年前に耐震補強したばかりの庁舎。新耐震基準と同等の強さがある。まずは倒壊しない可能性大。

→ 災害対策本部として、さらに補強する必要があるれば、耐震補強を追加したり免震化を検討できないか。三重県庁舎(事例01)は「居ながら免震」により再生し使われ、事業費を大幅に圧縮することが可能となりました。

→ 既存庁舎を残して増築することにより解決可能では。国際文化会館(事例02)は、地下に増築し耐震補強も同時に解決しています。

→ 改修により既存庁舎の電気設備や情報通信設備の持続性を向上させることは可能です(事例02)。

→ 増築によっても区民のための窓口や待合スペース、相談スペースが拡充でき、プライバシーも確保できます。

→ 増築により狭あい化を解消し、避難に支障のない庁舎に再生可能です。

→ 増築部と既存庁舎をアトリウム等で接続し、わかりやすく文化性の高い庁舎に再生が可能です。(事例04)

→ 改修によりユニバーサルデザインへの対応は可能です。

→ 今後車での来庁者は減っていく可能性がありますが、必要なら地下に増築し駐車場を整備できないでしょうか。

(3) 環境負荷低減の取組みの不足

環境性能が不十分なこと

- 温室効果ガスの削減が求められているにもかかわらず、老朽化している現庁舎では、環境負荷低減対策の新技術などの導入に限界があるため、積極的な環境貢献が十分に図られていません。

省エネルギーの推進が不十分なこと

- 照明回路や空調システムの適正な分割化が図られていません。また、維持管理の効率可能な最新システムを導入できないため、消費電力などの非効率を招いています。

(4) 執務スペースの業務非効率

事務スペースなどが狭あい化していること

- 事務スペースの狭あい化が著しく、会議・作業スペースが不足し、事務運営、業務運営に支障を来しています。また、庁舎の分散化により、事務調整、業務連携などにも支障を来しています。

事務室内のOA化、IT設備、防災セキュリティが不十分なこと

- 事務室内のOA化やIT設備の適切な維持管理ができていません。また、区には、各樓台帳など個人情報を含む書類が多くありますが、搬入を妨げるセキュリティ管理が十分とはいえません。

レイアウト変更に対して迅速な対応ができないこと

- 組織改正や職員数の変更に伴うレイアウト変更に対して迅速かつフレキシブルな対応ができる状態ではありません。

2 庁舎整備の必要性

- 世田谷区役所の庁舎については、区民の安全安心の確保、区民利用、区民サービス、環境負荷低減、業務効率性などの観点から多くの問題点が指摘され、区政運営に大きな支障を来している状況にあります。特に、大規模な地震に対する建物の耐震性能が不十分であること、電気・情報通信などの諸設備に十分な備えがなく、庁舎が災害対策、復旧・復興拠点としての機能を果たせないおそれがあること、また、利用者の方々にとって、わかりづらく、使いにくい庁舎であることなどの問題は、区にとって緊急に解決しなければならない重要な課題です。
- これまでの調査研究の中で、改修と改築の比較検討も行いましたが、改修では、庁舎の狭あい化、分散化を解消できないばかりか、ユニバーサルデザインや環境負荷低減対策面での問題解決に限界があり、災害対策本部として求められる建物の強度の確保も困難であるなど、抜本的な課題の解決ができません。
- さらに、改修では居ながら工事となるため、限定された工事しか行うことができず、大規模な改修には仮設庁舎が必要となります。
- また、今、大規模な改修工事を実施しても、いずれは、建物の経年劣化による寿命に達し、改築する必要が生じるため、長期的には経済的でないことも指摘されています。
- 区は、この庁舎問題の抜本的な解決を図るために、庁舎建て替えに向けた具体的な検討に早急に取り組む必要があります。

→ 建物を使い続けることが何よりのCO2削減では。第1庁舎は底や光庭もありグリーン庁舎の骨格が備わっている。改修により環境負荷低減の新技術の導入が可能では。

→ 全面改修を行えば、省エネルギー、維持管理低減が可能な最新システムを導入できるのでは。

→ 世田谷区の人口は増え続けるのでしょうか。そして、15年後、30年後の必要事務スペースの大きさは? 必要なスペースを既存庁舎を残して増築できるのでは。

→ 改修によりOA化やIT設備、セキュリティ強化は可能です。事例03、04他の事例で多数実現されています。

→ 改修すればワークスペースのレイアウト変更は迅速に対応できます。奥行き浅いオフィスなので自然採光・自然換気が可能な環境共生オフィスとなります。

→ 庁舎の整備は必要です。しかし、全体総事業費(工事費・移転費・仮設費等)を削減しながら、30年後、50年後、100年後を見据えた議論が必要ではないでしょうか。

→ 改修により、分散化の解消・ユニバーサルデザイン・環境負荷低減も可能です。

→ 一部の仮庁舎が必要となるかもしれませんが、建替の場合、既存庁舎の解体による膨大な廃棄物と解体による騒音振動が発生し、工事期間中は既存庁舎のサッシュの二重化等を行わないと執務に影響が出る可能性があります。

→ 大規模改修すれば15年後(築65年)に既存庁舎を建て替える必要は生じません。その場合のライフサイクルコストは圧倒的に改修が安くなります。現に国会議事堂をはじめ公共の建築で、築50、70年たっても(事例03)現役の建築があります。



世田谷区「世田谷区庁舎整備調査研究(概要版)」の現況の区役所庁舎の配置図