

区庁舎は改修できます

区庁舎のこれからの 50 年 再生の基本的な考え方

全体事業費の抑制

税の使い道は福祉をはじめ多数あります。税収が落ち込んでいく時代に箱物をつくるための税の使用は最小限に抑えて、今あるものを最大限使うことが求められます。一般的に再生は新築の 7 割で可能とされています。再生の場合、移転費を小さくすることも場合によっては不可能ではないため事業費全体のさらなる圧縮も検討できます。また、区の試算では改修後 15 年前後で再び全面建て替えをする計算がされており、新築案と改修案の事業費が同等との結果が記載されています。改修してさらに 50 年以上使い続けると、徹底的な再生工事を行えば維持管理費を新築と同等とすることができ、格段に税の支出を低減できます。その場合、新築の半分の費用で事業を進められる可能性があります。国会議事堂はすでに築 72 年で現役です、県庁や市庁舎で 70 年以上使われている庁舎があります。

事例：三重県庁舎 1964 年竣工の庁舎を居ながら免震工事（免震レトロフィット）を実施し、改築なら数百億円の事業を約 22.6 億円で実現。右は執務室の状況 耐震壁が取り払われ見通しのよい広いスペースとなっています



抜本的な改修により既存の庁舎を新築と同様の機能に向上させる
これからの 50 年、100 年を考え、現代求められる執務環境に改修します。区民ホールも新築のホールに劣らないホールに再生し、再生のために必要な増築や減築を提案します。また必要な耐震性能を確保し防災拠点としても活用できます。

事例：目黒区庁舎 1966 年竣工の千代田生命本社を区庁舎に改修



事例：東北大学百周年記念会館

事例：国際文化会館

使い続けることが最も地球環境に貢献する

建築をライフサイクルで考えたとき、新築するときの CO2 の排出量は膨大です。使い続けることは地球温暖化防止に寄与することができます。

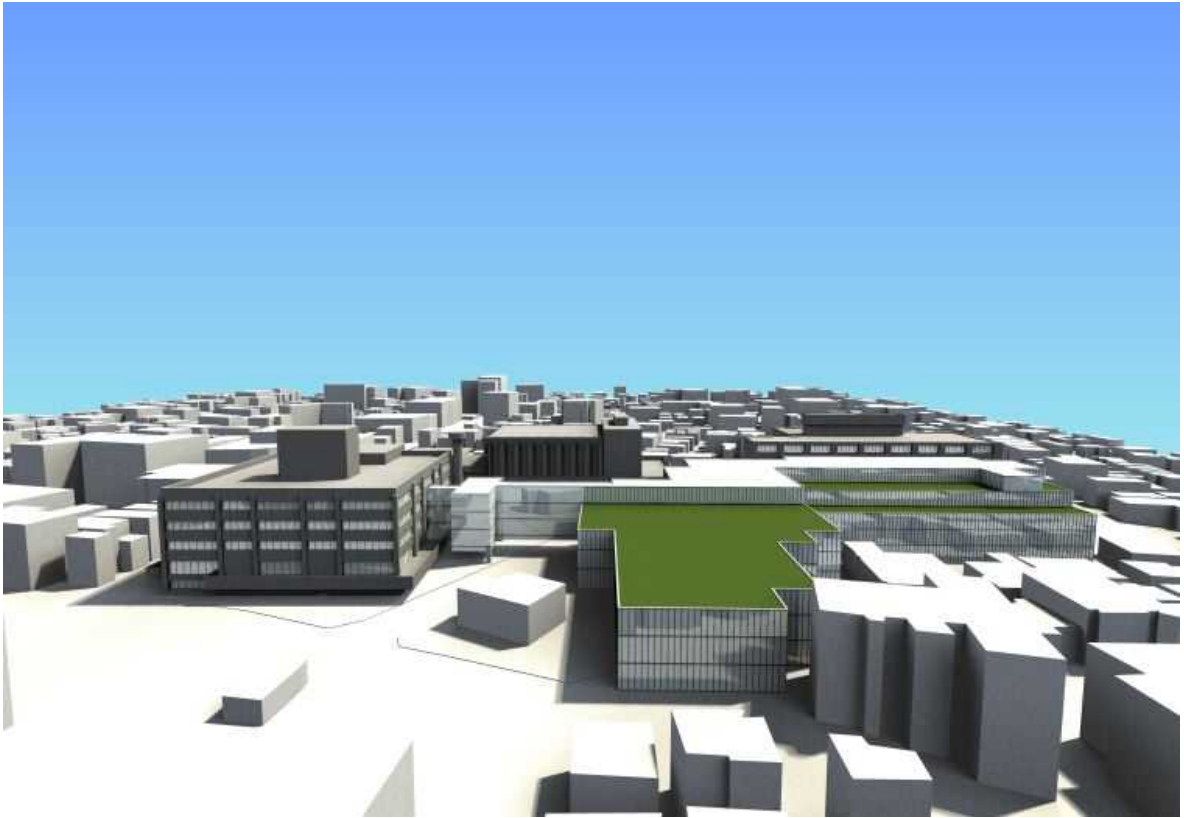
既存の第一庁舎には庇や自然換気に利用できる光庭があり、国土交通省の推奨するグリーン庁舎の骨格を備えています

記憶を継承する

再生案は、何よりも景観を継承し、後の世代に区民会館・区庁舎の風景を伝えていくことができます。区民会館や第一庁舎は文化財としての価値もあり、世田谷区の貴重な文化資産として使い続けていくべきです。成人式や結婚式をあげたり演奏した区民の思い出の場でもあります。歴史的な価値のある文化的な公共施設を行政が調査せずに壊せないのではないのでしょうか。

周辺環境への影響を最小にする

大規模な解体工事をなくし、新築部分も小さいため、全体の工事量が減り、工事の騒音や振動をおさえることができます。また、高さも低く抑えることができ、周辺の住宅地への影響を小さくすることができます。



上：現庁舎より低いので周辺の環境や景観に影響の少ないことが判る



左：広場から見た4階建ての増築部 右：模型の鳥瞰写真

再生計画の具体的な提案

ライフサイクルコストを低減する区民のための再生案を提案します

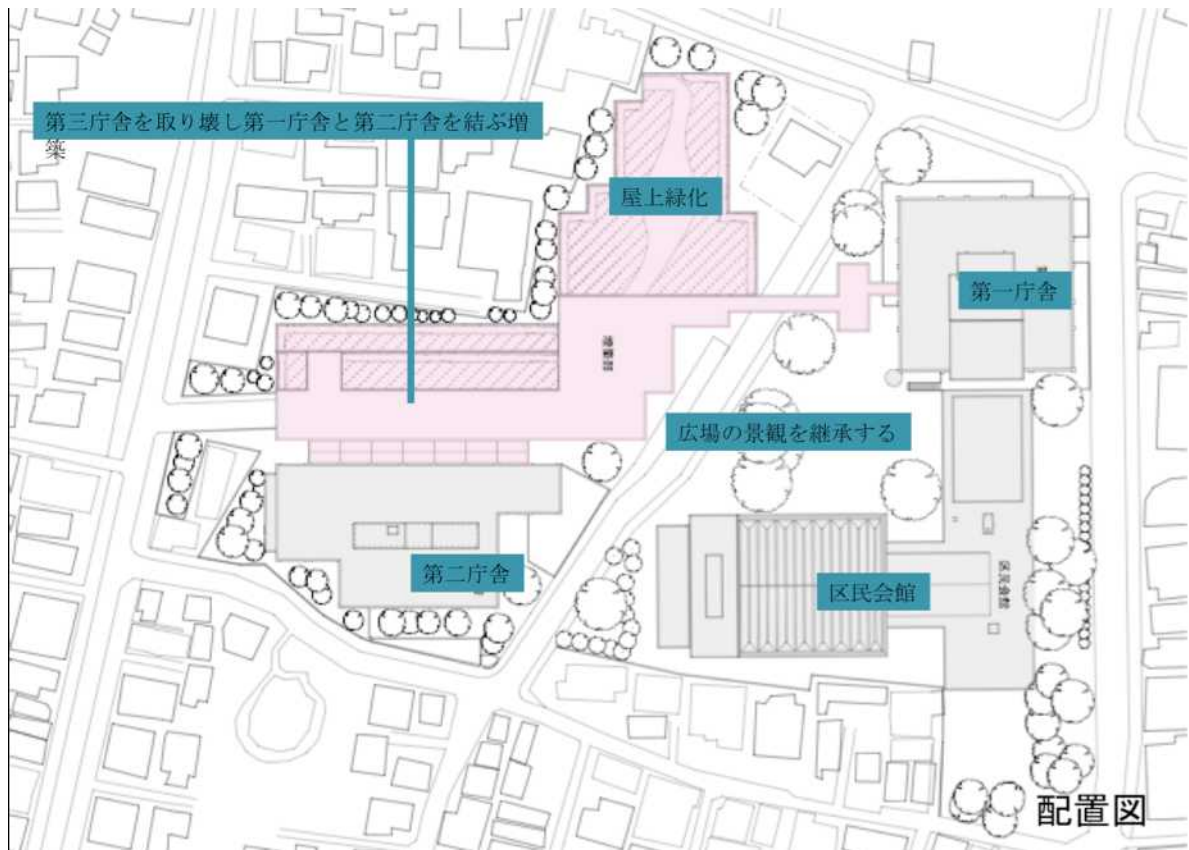
鉄骨造の第三庁舎を解体し、第一庁舎と第二庁舎をつなぐ増築計画です

2つの既存の庁舎と一体に利用できる庁舎を増築（新築）し、既存庁舎を改修し現代の機能を満たす庁舎として再生します。

既存の庁舎と合わせると例えば2階全体で8,300m²の広がりのある庁舎となり使いやすくバリアフリーな空間となります。

増築（新築）する庁舎は、2つの庁舎とつながっているため、既存庁舎の階段やエレベーターを活用できます。その結果、有効に使える面積が増え、増築する部分の建設コストも低減できます。

なぜ新しい第三庁舎を解体するのか。理由は、鉄骨造の第三庁舎は鉄筋コンクリート造の第一第二庁舎・区民会館に比べ解体時の騒音震動が低く、材料の再生率も高いためです。広場を残し、既存の庁舎を有効に活用するためには第三庁舎をつくり直すことがもっとも効果があると判断したからです。



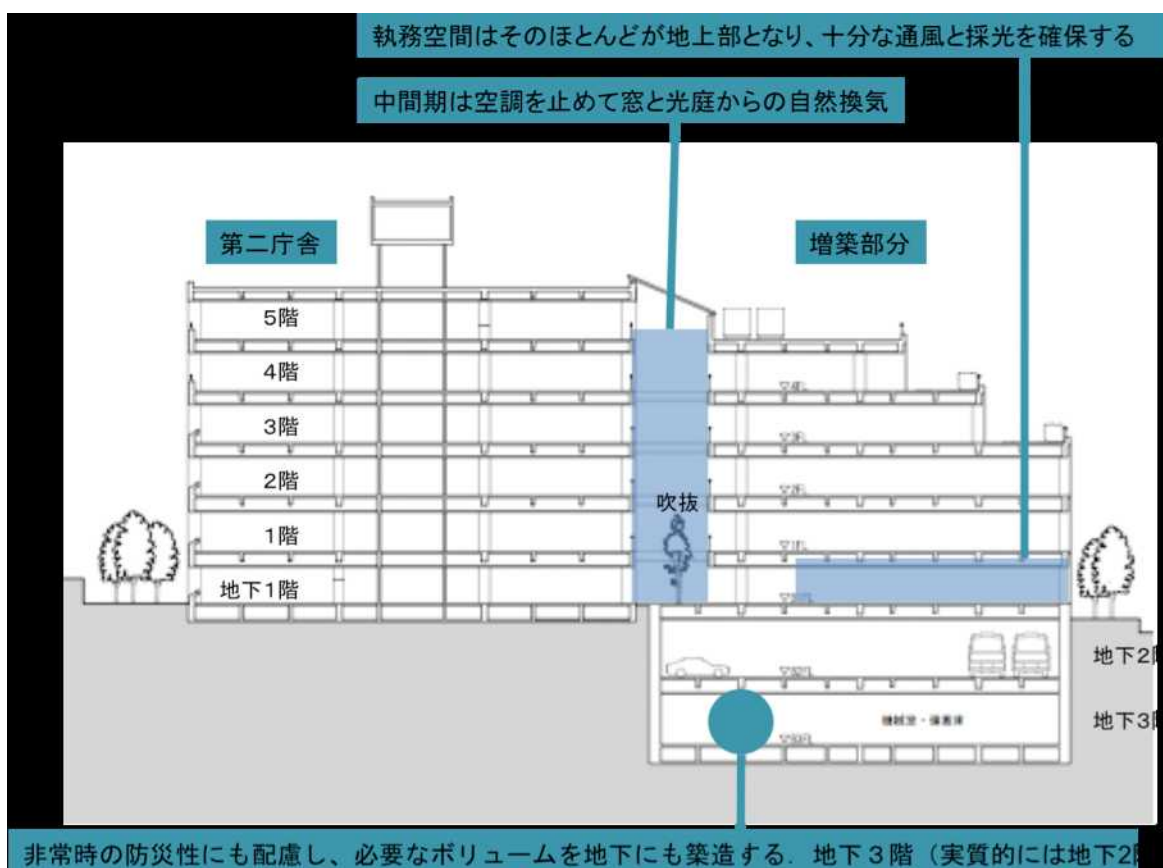
敷地を有効に利用し執務空間のほとんどに窓からの採光が得られます。

高低差を利用（西側地盤は地下1階レベル）し、窓が設けられる西側の地下1階は事務室等の居室で利用します。執務空間はそのほとんどが地上部となり、十分な通風と採光を確保できます。

周辺環境との調和を考え新築部分は地上4階地下3階の計画とします

増築（新築）部分は、5階建ての第一庁舎・第二庁舎より低い地上4階建てで計画しますので、周辺の街並みから突出せず、周辺の環境に調和することができます。基本的に第二庁舎と4階までのフロアレベルを統一し、一体で使えるように計画します。

→地下3階（実質的には地下2階）建てとし、主に駐車場と機械室/電気室を設けます。地下3階の機械室/電気室から区民会館・第一庁舎・第二庁舎へ電気や必要なエネルギーを供給します。この新しいエネルギーセンターは、最新の省エネルギー機器で構成され高い防災性能も兼ね備えます。



広場の地下躯体を造り直して拡充し地下駐車場とし広場を防災拠点とします
広場が非常時の防災拠点となり得るように地下躯体を強固に構築します。また、大規模な地下駐車場は防災時の避難や配給の拠点としても活用できます。

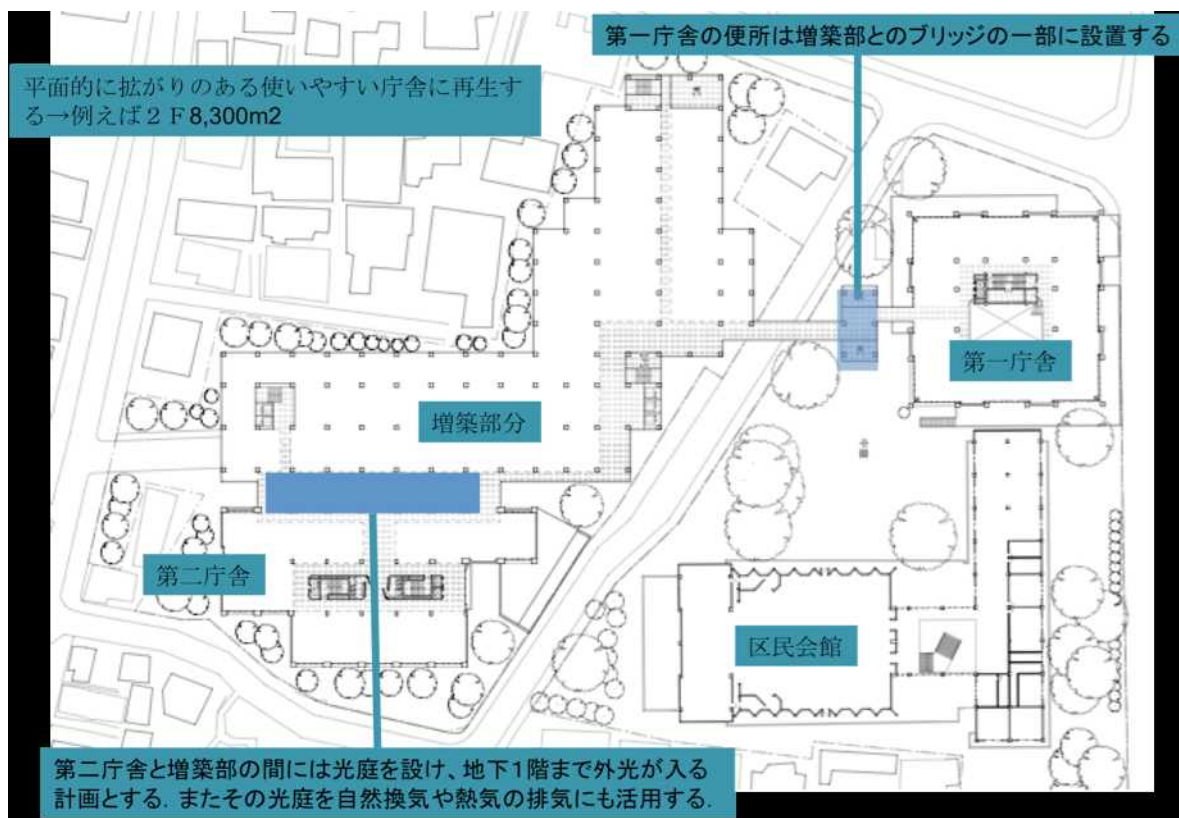
第一庁舎・第二庁舎は内部を徹底的に改修し現代のオフィス機能に更新し、誰もが使いやすく地球環境にやさしい庁舎に再生します

現在の庁舎の事務室には OA フロア（二重床）を設置し、天井もすべて更新します。新しい照明と空調機により省エネルギーで快適な執務環境となります。

トイレや水回りも改修しますが、特に第一庁舎の便所は増築（新築）部とのブリッジに設置しバリアフリー化し使いやすくします。

外装のサッシュ等も改修し、自然換気ができるように窓の開閉機能を維持しながらガラスの複層ガラス化を検討し断熱性能を高めます。

既存庁舎の段差やエレベーターを改修し、増築部から段差なく車椅子で移動できる誰もが使いやすいユニバーサルデザインの庁舎とすることができます。



十分な耐震性能を確保します

第一庁舎・第二庁舎は耐震診断の結果により必要に応じて耐震補強を行い十分な防災性能を確保し、場合によっては免震レトロフィット等も検討します。
(事例：横浜市役所 三重県庁舎)

増築部には緑豊かなテラスを配置します

2階や3階の屋上は植栽のあるテラスを整備し、ビオトープ等も検討します。また、非常時にはテント等の設置が可能です。

第二庁舎と増築部の間には光庭を設け地下1階まで外光が入る計画とします。増築部と第二庁舎との間に、既存の第一庁舎の光庭と同様、採光と自然換気に活用できる吹抜を設け、グリーン庁舎と同等の省エネルギーの庁舎とします。

地球環境の温暖化防止に役立つ様々な方法を導入します。自然エネルギー(再生可能エネルギー)を積極的に活用します。

太陽電池を屋上や手すり等に設置し、既存庁舎の屋上の設置も検討します。太陽光温水機を設けて給湯等に活用します。

中間期は空調を止めて窓による自然換気を実施できるようにします。

できるだけ自然採光を活用し、窓際の照明は昼間必要以上に明るくならないようにセンサーで調光します。照度は支障がない限り低く設定し、最小限の電力使用となるよう配慮します。また便所や階段等の共用部には人感センサーを設けて必要なときだけ照明が点灯する構造とします。

