

**再生案のメリット  
全体事業費の抑制**

再生(改修案)は新築の7割以下の工事費で可能です。区の試算では建替えない場合も、改修後15年(第65年)で再び全面建て替えをする計算で、新築案(建替え案)と改修案(再生案)の事業費が同等と報告されていますが、65年で建替えなければ、改修案(再生案)は事業費を大幅に削減できます。

**抜本的な改修により既存の庁舎を新築同様にする**

50年、100年使い続けることを考え、現代に求められる執務環境に改修し、区民会館も新築ホールに劣らない機能に再生が可能です。また、必要な補強を行い耐震性能を確保すれば防災拠点となります。

**使い続けることが最も地球環境に貢献する**

建物をライフサイクルで考えると新築するときのCO<sub>2</sub>の排出量は膨大です。使い続けること(再生案)は地球温暖化防止に寄与します。

**記憶を継承する**

区民会館は、世田谷区の貴重な文化資産です。歴史的価値のある公共施設を行政が文化的な調査をせず価値を確認しないまま壊すことは問題です。

**周辺環境への影響を最小にする**

大規模な解体工事と新築部分を縮小し全体の工事量が減るため工事騒音や振動も小さくなります。高さも低く抑えられるので、周辺への影響も最小となります。



国際文化会館 1955年の松山謙吾の共同設計。2006年、地下に増築し再生。土が工事中、露出した地盤有形文化財。



旧区民会館 1966年村野藤吾設計の千代田生命本社を改修  
旧区役所 1928年川口松太郎設計。築初で1941年の焼損が多数残されており暖光空間にリゾットする

**具体的な再生案について**

**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庁舎の増築を提案します**

→既存の庁舎と合わせると2階だけ8,300㎡の広くて使いやすい1つのフロアとなり、既存庁舎の階段やエレベーターも利用できます。  
→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振動が低く、材料の再生率も高くなるためです。広場を残し既存の庁舎を有効に活用するために、第三庁舎を建替え、駐車場やプレハブ庁舎の部分と一体に増築します。

**広場の地下躯体を造り直して防災拠点とします**

→広場が非常時の防災拠点となるよう地下躯体を強固に再構築。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。

**敷地の段差を利用し執務空間は自然採光が可能**

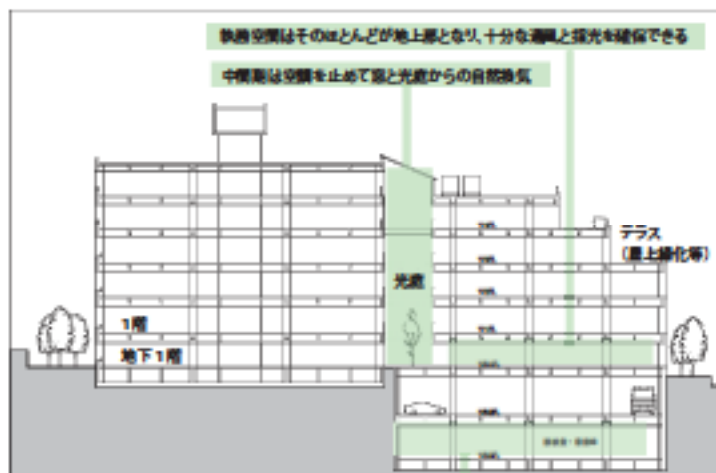
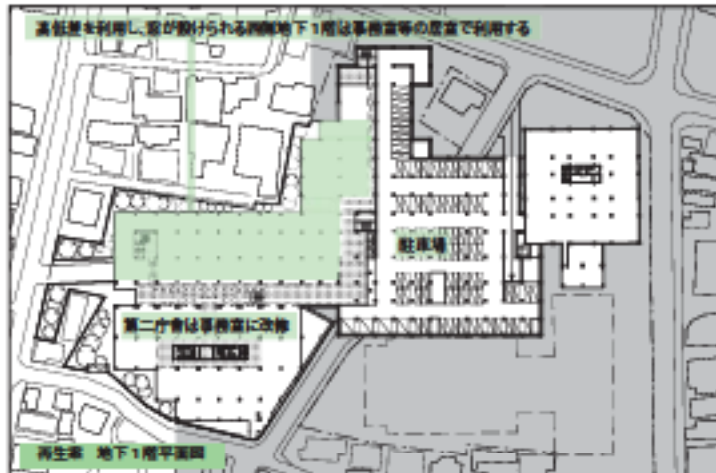
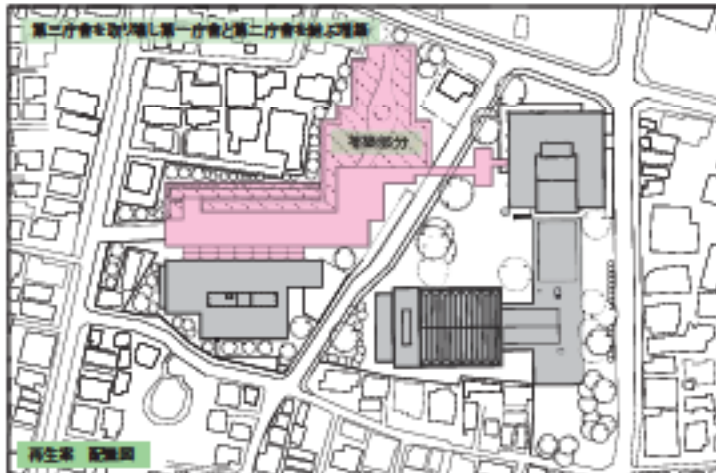
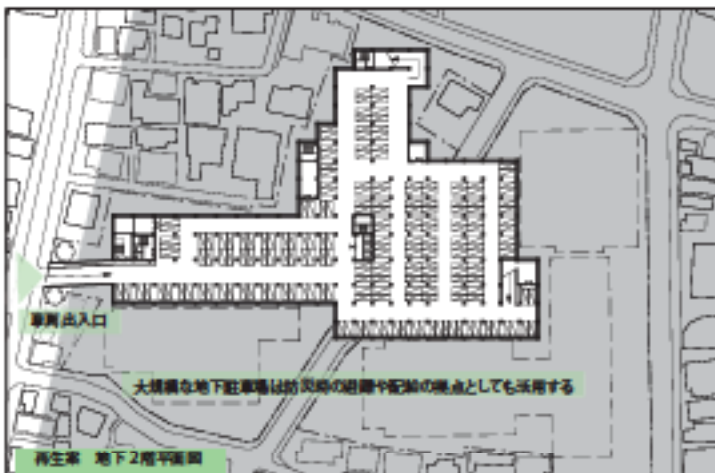
→高低差を利用(西側地盤は1層低い)、窓が設けられる西側の地下1階は事務室等の居室で利用でき、地上同等の通風と採光が可能です。



再生案の予想図 敷地の高差に共生した地下空間が広がる

**具体的な再生案の例**

区民会館・第一庁舎・第二庁舎を再生し、事業費を圧縮できる例を、JIA世田谷地域会と国土院大学国広研究室で検討しました



地下2階の  
**周辺環境との調和を考え新築部分は地上4階**  
→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。周辺の街並みから突出せず、周辺環境に調和できます。地下は3階(実質的には地下2階)で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・第二庁舎へ電気等を供給。このエネルギーセンターは、最新の省エネルギー機器で構成し高い防災性も兼ね備えます。  
**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、誰もが使いやすい地球環境にやさしい庁舎に再生**  
→既存庁舎の事務室にはOAフロア(二重床)を設置し天井も更新。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、第一庁舎の便所はブリッジ部に新設しリアフリー化します。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ため、既存庁舎も含めてユニバーサルデザインの庁舎として再生できます。  
→外装のサッシュは改修し、自然換気ができるように窓の開閉機能を維持してガラスの複層ガラス化を検討し断熱性能を高めます

**十分な耐震性能を確保**  
→第一庁舎・第二庁舎はすでに耐震補強が行われていますが、耐震診断により必要に応じて補強を行い十分な防災性能を確保。免震レトロフィットも検討。



二重床フロア 使いながら地下車庫リノベーション 最新省エネルギー機器 ルーレット式の設計で、前月も日本中で唯一の建設事業が22箇所で可視となった  
国立西洋美術館 ルーレット式の設計で、前月も日本中で唯一の建設事業が22箇所で可視となった  
免震工法で改修。窓の複層ガラス化で、世界最高級とされている

**増築部には緑豊かなテラスを配置**  
→2階や3階の屋上は屋上緑化のあるテラスを整備し、非常時にはテント等の設置も可能とします。  
**第二庁舎と増築部の間には光庭を設け地下1階まで外光をとりこみます**  
→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、最新のグリーン庁舎と同等の庁舎として再生します  
**地球環境の温暖化防止に役立つ様々な方法を導入、自然エネルギー(再生可能エネルギー)を積極的に活用できます**  
→太陽光発電パネルや太陽光温水機を屋上等に設置。既存庁舎にも設置を検討できます。既存庁舎も自然採光を活用し、改修した機器により照度を調光センサーや人感センサーで制御し、新築と同様の省エネルギー建築とすることができます。

**建築家前川國男とは**

1905年、新潟生まれ。1928年に東京帝国大学卒業後、すぐに渡仏しル・コルビジェに師事。1930年に帰国しアントン・レイモンドの事務所に入所。レイモンドの事務所在職中に木村産業研究所(1932 弘前 登録有形文化財)を設計。1935年には、独立し前川國男建築事務所を開設。戦後、紀伊國屋書店(1947 1964に改修)、日本相互銀行本店(1952)、神奈川県立図書館・音楽堂(1954)、国際文化会館(1955 登録有形文化財)、岡山県庁舎(1957)、世田谷区民会館・区役所、京都府会館(1960)、東京文化会館(1961)等、次々と作品をつくり、日本建築学会賞等、多数受賞。旧日本建築家協会会長(1959-62)、1986年逝去。



1959年世田谷区民会館の前川國男 撮影:深田雄輔 前川國男設計事務所提供