

# 松原まちづくりセンター

(あんしんすこやかセンター・社会福祉協議会、  
松原小学校体育館棟、松原ふれあいの家)

## 基本構想

(案)

平成29年4月

世田谷区

## 目 次

第1	目的	・・・	1
第2	施設の現況		
	1. 松原まちづくりセンター（社会福祉協議会松原地区事務局）	・・・	2
	2. 松原あんしんすこやかセンター	・・・	3
	3. 松原ふれあいの家	・・・	3
	4. 松原小学校	・・・	4
第3	施設整備における基本方針	・・・	5
第4	計画条件		
	1. 敷地概要	・・・	6
	2. 敷地条件等	・・・	7
	（1）都市計画事項		
	（2）周辺道路の状況		
	（3）関係する主な法令・条例		
	3. 既存敷地・校舎等概要	・・・	10
	4. 計画にあたっての基本的な考え方	・・・	11
	5. 施設設計の共通配慮事項	・・・	11
	6. 各施設機能の条件	・・・	12
	（1）松原まちづくりセンター		
	（2）松原あんしんすこやかセンター		
	（3）社会福祉協議会松原地区事務局		
	（4）まちづくりセンター等共用部		
	（5）松原ふれあいの家		
	（6）その他機能・設備について		
	（7）松原小学校体育館・プール		
	（8）避難所防災倉庫		
第5.	各施設等の開設時間・休館日	・・・	16
第6	今後の予定	・・・	16

## 第1 目的

世田谷区は、平成26年3月に「世田谷区地域保健医療福祉総合計画」を策定し、誰もが、安心して住み慣れた地域で暮らし続けられる地域社会を築くため、医療・介護・予防・住まい・生活支援などの包括的な支援サービスの提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しています。

具体的には、平成28年7月より、最も身近な行政単位である、「地区」ごとに「福祉の相談窓口」をつくり、まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）及び社会福祉協議会の三者が連携し、それぞれが持つ相談支援や地域づくりのノウハウを活かしながら、区民の身近な福祉相談への対応、また地区内の福祉的課題を把握し、区民の活動団体・事業者などと連携してその解決に取り組む「地域包括ケアの地区展開」を始めています。

松原地区においても、「地域包括ケアの地区展開」を進めるため、松原まちづくりセンター、松原あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会松原地区事務局の一体整備を行うこととしました。

また、都市計画道路補助154号線の計画線上に「松原小学校」学校敷地の一部と「松原ふれあいの家」が位置しています。そのため、「松原ふれあいの家」は、将来的に建物の移転が必要になるため、今回のまちづくりセンターの整備を機に対応することとします。

## 第2 施設の現況

### 1. 松原まちづくりセンター (社会福祉協議会松原地区事務局)

(平成28年7月より社会福祉協議会の執務スペースをまちづくりセンター内に配置)

- (1) 所在地 世田谷区松原二丁目17番36号
- (2) 竣工年 昭和37年 築55年
- (3) 敷地面積 403.18 m<sup>2</sup>
- (4) 延床面積 198.78 m<sup>2</sup>
- (5) 建物概要 鉄筋コンクリート造 地上2階建て
- (6) 状況

学園通り沿いに、明大前駅から徒歩5分ほどの場所に位置している。敷地が狭隘なため、延床面積も北沢地域まちづくりセンターの中で一番狭く、また室内に段差が多いなど、高齢者、障害者等が利用しにくい施設である。また、2階活動フロアは各種会議をはじめ、町会等の会議やレクリエーション活動の場として利用されているが、2階に上る階段は狭く、また段数も多いため、高齢者が安心して利用できない。



## 2. 松原あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）

- (1) 所在地 世田谷区松原二丁目28番21号
- (2) 建物 賃貸借契約物件
- (3) 使用面積 83㎡
- (4) 状況

所在地は明大前商店街の中、ビル1階に設置されている。松原まちづくりセンターとは約120mの距離にある。



## 3. 松原ふれあいの家（松原二丁目高齢者支えあい活動施設）

- (1) 所在地 世田谷区松原二丁目21番18号
- (2) 竣工年 平成13年 築16年
- (3) 敷地面積 286.89㎡
- (4) 延床面積 121.73㎡
- (5) 建物概要 軽量鉄骨造 地上1階建  
〔ふれあいルーム、畳スペース（6畳）、キッチン〕
- (6) 道路事業代替地を無償借用
- (7) 状況

区から世田谷区社会福祉協議会に対して、地域支えあい活動の実施等を目的に行政財産使用許可している。



#### 4. 松原小学校

(1) 所在地 世田谷区松原五丁目43番26号

(2) 敷地面積 9,833.39㎡

(3) 本構想関連建物等概要

プール 構造 RC 床面積 57.96㎡ 建築年 昭和49年 築43年

体育館 構造 RC 床面積 614.20㎡ 建築年 昭和42年 築50年

(4) 児童数 590人(19学級) 平成28年5月時点



### 第3 施設整備における基本方針

#### (1) 松原小学校敷地内への移転改築

現在の松原まちづくりセンターの敷地は、あんしんすこやかセンターとの一体化を行うには、狭隘であり、運営しながら増築もしくは改築することは困難なため、松原小学校敷地内の既存プール周辺に移転改築する。

#### (2) 松原小学校体育館棟との複合化

補助154号線の計画線にプールを含め学校敷地の一部がかかっているため、将来的には敷地内の建物配置を再整理する必要がある。松原まちづくりセンターを複合化することを機に、プールと体育館を改築・重層化し、教育環境の向上を図る。なお、整備に当たっては新体育館完成後に旧体育館を解体する計画とするなど、学校運営に支障のないようにする。

#### (3) 松原ふれあいの家（松原二丁目高齢者支えあい活動施設）との複合化

本施設は、都市計画道路補助154号線の計画線上にあり、将来的には移転が必要となるため、今回の施設整備を機に複合化を図る。

#### (4) 複合施設整備後の跡地活用

松原ふれあいの家移転後の暫定利用及び、松原まちづくりセンターの移転後については、行政需要を踏まえ、別途検討する。

## 第4 計画条件

### 1. 敷地概要

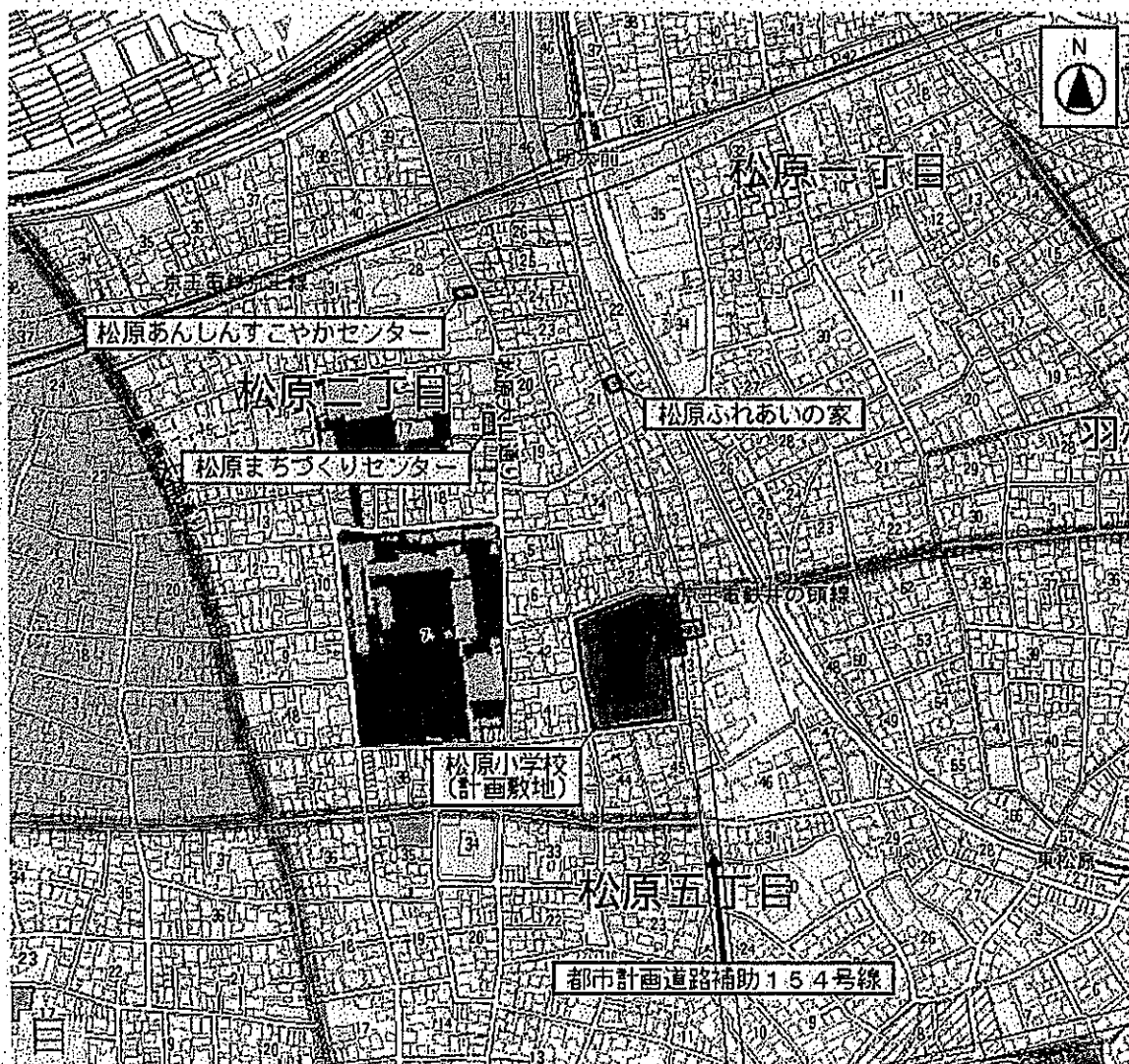
#### (1) 敷地概要

所在地 世田谷区松原5丁目43番26号  
敷地面積 9,833.39㎡

#### (2) 敷地周辺状況

計画敷地は京王線及び京王井の頭線の明大前駅から南に徒歩6分の位置にある。敷地東側は都市計画道路補助154号線に指定されており、将来的には本敷地の一部が整備される。

【敷地周辺図】



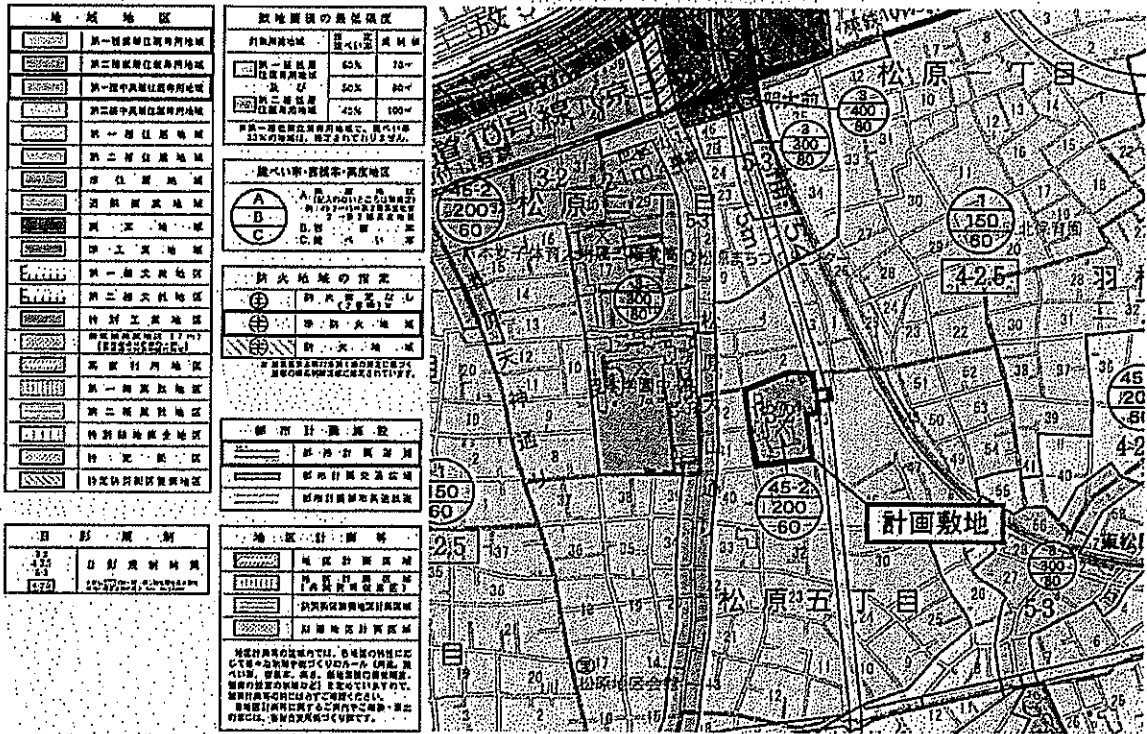


## 2. 敷地条件等

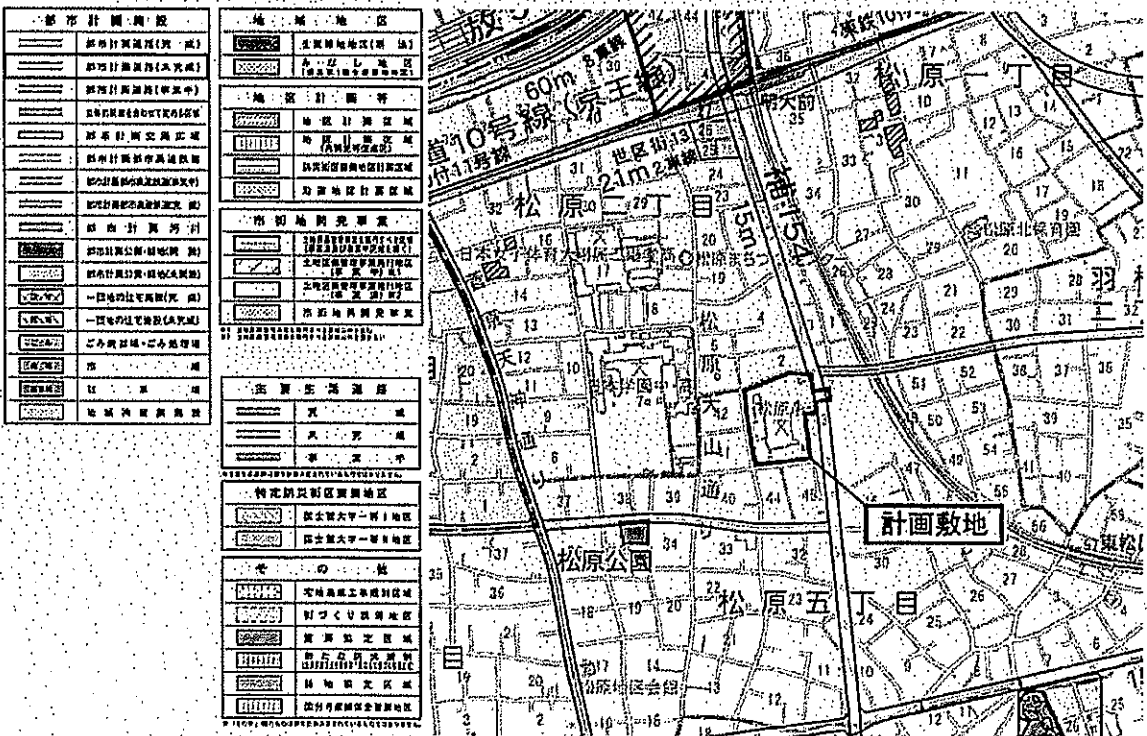
### (1) 都市計画事項

- |          |   |
|----------|---|
| ①用途地域    | 計画敷地：第一種中高層住居専用地域<br>第一種低層住居専用地域<br>隣接敷地：第一種低層住居専用地域        |
| ②建ぺい率    | 60%   |
| ③容積率     | 200%  |
| ④防火地域の指定 | 準防火地域   |
| ⑤高度地区    | 45m第2種高度地区  |
| ⑥日影規制    | 計画敷地：3-2h/4m<br>4-2.5h/1.5m<br>隣接敷地：4-2.5h/1.5m             |
| ⑦その他     | 都市計画道路補助154号線<br>埋蔵文化財包蔵地（松原小学校遺跡）<br>景観計画区域（一般地域：住宅共存系ゾーン） |

【都市計画図Ⅰ】用途地域、建ぺい率、容積率、高度地区、防火地区、日影規制等



【都市計画図Ⅱ】都市計画道路、地区計画



## (2) 周辺道路の状況

- 北側:区道 現況幅員 3.98m～5.65m (建築基準法 42 条 1 項 1 号道路)  
(建築基準法 42 条 1 項 5 号道路)
- 南側:区道 現況幅員 4.27m～4.40m (建築基準法 42 条 1 項 5 号道路)  
区管理道 現況幅員 4.39m～4.46m  
(建築基準法 42 条 1 項 5 号道路)
- 西側:区道 現況幅員 4.22m～4.63m (建築基準法 42 条 1 項 5 号道路)
- 東側:区管理道 現況幅員 3.70m～3.95m (建築基準法 42 条 2 項道路)  
私道 (建築基準法 42 条 2 項道路)

## (3) 関係する主な法令・条例

### ①関係法令

- ・ 建築基準法・建築基準法施行令
- ・ 消防法
- ・ バリアフリー法
- ・ 学校教育法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 省エネルギー法
- ・ 文化財保護法

### ②東京都条例

- ・ 東京都建築安全条例
- ・ 東京都火災予防条例
- ・ 東京都駐車場条例
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例 (東京都自然保護条例)
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例  
(東京都環境確保条例)

### ③世田谷区条例

- ・ 世田谷区街づくり条例
- ・ 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
- ・ 世田谷区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・ 世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法 (緑化地域制度)
- ・ 世田谷区風景づくり条例
- ・ 世田谷区バリアフリー建築条例
- ・ 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
- ・ 世田谷区環境基本条例
- ・ 世田谷区清掃・リサイクル条例
- ・ 世田谷区道路整備方針
- ・ 世田谷区狭あい道路拡幅整備条例

### 3. 既存敷地・校舎等概要

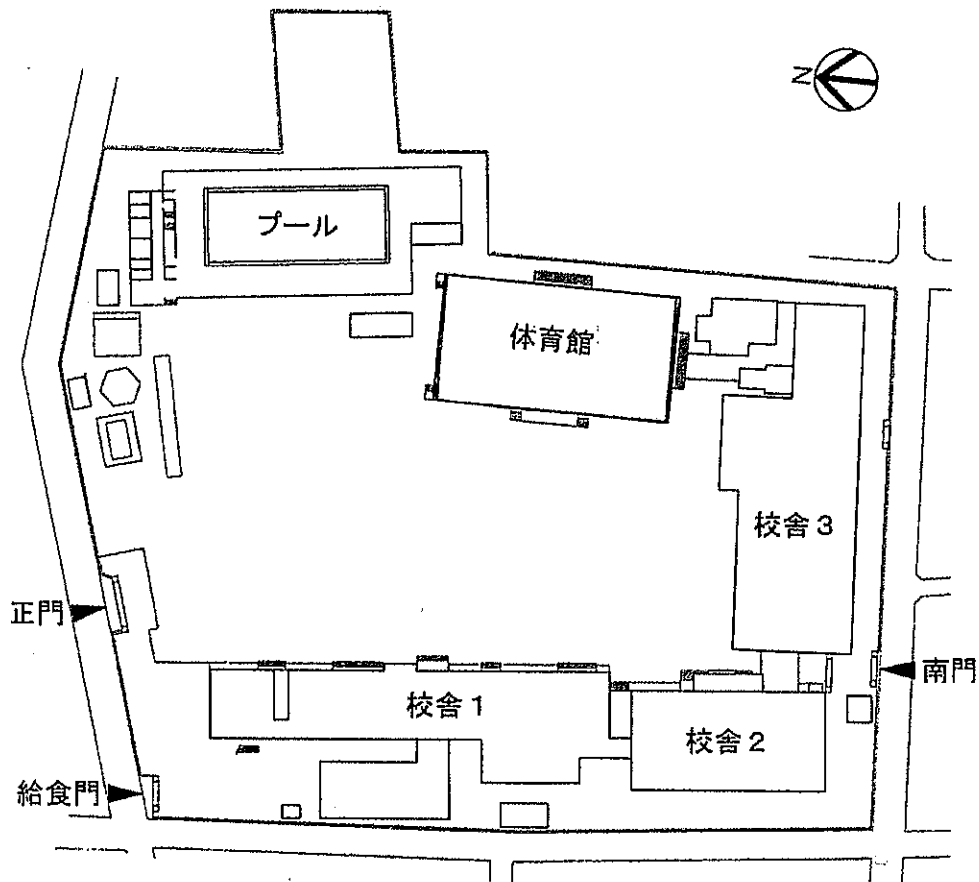
#### (1) 既存敷地・校舎等概要

①敷地面積 9,833.39㎡

#### ②校舎等概要

校舎1	地上4階	RC造	床面積	2,557.47㎡
校舎2	地上3階	RC造	床面積	1,183.98㎡
校舎3	地上3階	RC造	床面積	2,196.00㎡
体育館	地上1階	RC造	床面積	614.20㎡
プール	地上1階	RC造	床面積	57.96㎡

#### (2) 既存校舎等配置



既存配置図 S=1/1000

#### 4. 計画にあたっての基本的な考え方

- (1) 松原まちづくりセンター（社会福祉協議会松原地区事務局）、松原あんしんすこやかセンター

下記事業を円滑に進めるために必要な機能を盛り込んだ、窓口、事務室及び相談室を同一フロアに一体整備する。

- ①まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会の三者が連携し、窓口において身近な福祉相談を実施する。
- ②地域包括ケアシステムの構築に向けた地区課題の解決に資する、新たな社会資源やサービス創出のため、三者が連携して地域の活動団体等関係者のネットワークづくりを進める地区の拠点とする。

- (2) 松原小学校

教育委員会「標準設計仕様書」に基づき、既存プール周辺に体育館と屋外プールを重層化させた体育館棟を建設する。

- (3) 松原ふれあいの家

地域の支えあい活動団体が、身近な地域で支えあい活動を行なうための活動拠点を整備する。

- (4) 工事期間中の学校運営への配慮

学校と連携を図り、工事計画策定時、仮設計画や工事工程を工夫することで工事期間中の校庭や体育館の使用等、学校運営に支障のないような計画を策定する。

#### 5. 施設設計の共通配慮事項

- ①施設利用者と児童の動線を分けるなど、児童の安全・小学校のセキュリティに配慮した計画とする。
- ②施設利用者が利用しやすい動線及び機能面に配慮する。
- ③安全面・ユニバーサルデザインへの配慮した計画とする。
  - ・サインは、統一性をもたせたものとする。また、掲示場所などを考慮し、施設利用者に分かりやすいサインを設置する。
- ④みどりの創出、省エネルギーに配慮した計画とする。
- ⑤施設の維持管理及び維持管理コストに配慮した計画とする。
- ⑥災害時対応に配慮し、施設間の連携も考慮した計画とする。
- ⑦現況の敷地状況や将来の道路状況をふまえた計画とする。

## 6. 各施設機能の条件

### (1) 松原まちづくりセンター

区民が生活する地区の強化に向けた活動と相談機能等の機能集積の拠点として、また、相談や諸手続きの窓口として、利用しやすい施設にする。

#### ①受付・待合スペース

○受付カウンターは業務を迅速に行うため、事務室と一体整備し、プライバシーに配慮した配置、相談スペース等を検討する。

○カウンターは高齢者や障害者に配慮したローカウンターとハイカウンターを組み合わせて配置する。

○記載台・椅子・チラシ等の掲示スペースを確保する。

#### ②証明書自動交付機

プライバシー保護やメンテナンス用スペースに配慮する。

#### ③事務室

○受付・相談業務を行うため、プライバシーに配慮した配置とする。

○窓口対応用の端末機、プリンター・コピー機、FAX等の設置。

事務処理の動線に配慮したレイアウトとする。

○事務用品、貸出物品等の収納スペースを配置する。

○事務室内に金庫を設置する。

#### ④応接スペース

町会関係者等地域の方々と、情報交換等をするスペースを事務室内に設ける。

#### ⑤相談スペース

まちづくりセンター来庁者対応用の相談スペースの設置を検討する。

○相談者のプライバシーに配慮するものとし、安心して相談できるようにする。

#### ⑥活動コーナー

少人数での地域団体の打合せ用のスペースとして活動コーナーを設ける。地域へ貸出す。

#### ⑦活動フロアー

○会議だけでなく、軽体操等での利用を前提に、防音・振動対策等近隣に配慮した設計とする。

○まちづくりセンター業務時間外に予約者の利用（開錠・施錠を含む）が可能な管理・配置とする。

○机・椅子等の物品が収納できるスペースを設ける。

#### ⑧印刷室

地域への貸出用印刷機の利用スペースを設ける。

### ⑨地域の防災拠点としての機能

#### ○拠点隊用防災倉庫

- ・災害時の拠点隊として必要な物品を備蓄する。
- ・発電機燃料等可燃物に配慮した備蓄を計画する。

#### ○災害対策機能の強化のため、設置型発電機と災害対策用トイレ汚水槽の配備を検討する。

- ・設置型発電機      72時間電力確保
- ・汚水槽              拠点隊従事職員の1週間分程度を想定

### (2) 松原あんしんすこやかセンター

まちづくりセンターや社会福祉協議会と同一施設に移転することにより、相互に連携して効果的・効率的な事業が展開できるようにする。

#### ①事務室

- あんしんすこやかセンターの事務運営及び相談業務の拡充や将来の業務量の増大にも対応できるスペースを確保する。
- 施錠できる書類保管庫、事務機器等を設置できるスペースを確保する。
- 相談者のプライバシーに十分配慮しつつ、まちづくりセンターと円滑に連携が出来る配置とする。

#### ②受付・待合スペース

- 受付には、相談を受けるための相談カウンターを設け、業務を迅速に行うため、事務室と一体整備とする。
- 相談カウンターは、高齢者や障害者に配慮したローカウンターを設置する。
- 相談者のプライバシーに配慮し、安心して相談できるようにする。
- 車いすを使用している方などの利用も考慮したスペース・環境を確保する。

#### ③相談室

- 4名が対面で利用できる程度の広さの個室を設ける。
- 相談者のプライバシーに配慮し、安心して相談できるようにする。
- 安全確保のため2方向出口を確保するとともに、相談室の中の様子を事務室から確認できるようにする。

### (3) 社会福祉協議会松原地区事務局

地区における生活支援コーディネーターとして、ふれあいサービスなどの利用やサロン・ミニデイ活動への参加などによる相談支援を拡充するため、まちづくりセンター及びあんしんすこやかセンターと日常的に連携できる執務スペースを確保する。

執務場所については、地区における人材発掘や地区まちづくり活動等の把握に資する情報共有等を踏まえ、まちづくりセンター事務室内として、パソコン、プリンター等を整備するとともに、受付カウンターをまちづくりセンターと共用するなどして、確保する。

#### (4) まちづくりセンター等共用部

##### ① エントランス

- まちづくりセンター（活動フロア）・あんしんすこやかセンターの開設日・開設時間の違いに配慮した計画とする。
- 活動フロアの貸し出し方法に配慮した動線・セキュリティ計画とする。
- 活動フロアが期日前投票所に利用されることから、選挙時の動線等に配慮する。
- 「松原ふれあいの家」の利用方法を考慮し、セキュリティを検討する。

##### ② ロッカー室・更衣室・休憩室

- 男女別に設ける。職員数分のロッカーの設置場所を計画する。
- 配置については、各施設職員の共用使用も含め検討する。
- 訪問等に対応した更衣スペースを確保する。

##### ③ 湯沸室

- 湯沸室を設置する。まちづくりセンター、あんしんすこやかセンターの開設日の違いに配慮して配置する。
- 活動フロア利用者用の湯沸スペースを設置する。  
安全管理上「室」とはしない。

#### (5) 松原ふれあいの家

現状のふれあいを家の利用形態を基本に、地域の支えあい活動団体が、身近な地域で活動を行なうための拠点となる施設とする。

##### ① キッチン設備

##### ② 健康体操、音楽会等の活動を想定した部屋

#### (6) その他機能・設備について

##### ① トイレ

- ユニバーサルデザイン推進条例に則して多機能トイレを設置する。
- 各施設の利用時間の違いに配慮して男女別トイレを配置する

##### ② 授乳室

授乳室を設置する。（日曜日・祝日は対応しない）



③自転車駐輪場

以下のとおり必要な整備を行う。

- あんしんすこやかセンター等の業務用
- 職員の通勤用
- 活動フロア、ふれあいの家等の利用者用

④駐車場

障害者用駐車場及びまちづくりセンター及びあんしんすこやかセンター、ふれあいの家来庁者用の共用駐車スペースを検討する。

⑤ごみ保管庫

学校とは別途、委託業者による早朝等の収集に配慮した配置とする。

(7) 松原小学校体育館・プール

①区民施設部分とは動線・セキュリティを区分する。なお、既存校舎との連絡においては、工事工程の各段階で児童の安全に十分に配慮したものであるとする。

②体育館

アリーナ(700㎡)、ステージ(100㎡)基準とする。

- 避難所となることを想定する。
- その他、調整室・更衣室・トイレ・器具庫・倉庫等を配置。

③プール

25m×6コース。

- 管理室、更衣室、トイレ・倉庫・機械室等を配置。
- 消防水利として使用する事を計画する。

(8) 避難所防災倉庫

基準面積は50㎡程度とする。

- 出入口は搬入出を考慮し、間口は1.6m程度を確保する。
- 防災資機材の搬入出を考慮した配置を検討する。
- 避難所となる体育館との動線に留意する。

## 第5 各施設等の開設時間・休館日

施設名	開設時間	休館日
まちづくりセンター窓口	8:30～17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
同 活動フロア	9:00～21:00	年末年始
証明書自動交付機	9:00～17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
あんしんすこやかセンター	8:30～17:00	日曜日・祝日、年末年始
社会福祉協議会窓口	8:30～17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
ふれあいの家	9:00～21:00	年末年始

※効率的な維持管理のため、今後、全館休館日の設定を検討する。

## 第6 今後の予定

平成29年5月頃	基本構想説明会
平成29年度～	基本・実施設計
平成30年度～	改築工事
平成32年度	複合施設開設