

梅ヶ丘拠点整備事業

一区複合棟（基盤整備を含む）基本設計の中間報告書一

平成27年7月

世田谷区

目次

第1章 基本計画の検討方針

1-1. はじめに	・・・01
1-2. 検討方針	・・・01
1-3. 検討手順	・・・02

第2章 与条件整理

2-1. 敷地概要	・・・03
2-2. 敷地条件等整理	・・・03
2-3. 関連する主な法令・条例等	・・・04
2-4. 周辺及び敷地状況	
2-4-1_周辺状況	・・・05
2-4-2_敷地状況	・・・05
2-4-3_洪水ハザードマップにおける本敷地の周辺状況	・・・06
2-5. 現況測量状況	・・・07
2-6. 既存樹木状況	
2-6-1_樹木位置見取図	・・・08
2-6-2_植栽調書（中木・高木）	・・・09

第3章 計画条件

3-1. 計画にあたっての前提条件	・・・11
3-2. 必要諸室の設定	・・・12
3-3. グランドデザイン（土地利用計画）	・・・13
3-4. 計画にあたっての配慮事項	・・・14

第4章 基本計画

4-1. 基本計画における検討経過	・・・15
4-2. 基本的な考え方	・・・16
4-3. 開発行為、基盤整備（敷地分割の考え方について）	・・・17
4-4. 配置計画	・・・18
4-5. 平面計画	・・・18
4-6. 基本計画の検討	
4-6-1_土地利用計画と区複合棟の関係について	・・・19
4-6-2_土地利用計画と断面構成・形状の関係について	・・・20
4-6-3_区複合棟の各機能の関係について	・・・21
4-6-4_災害時対応の転用諸室の関係について	・・・22
4-6-5_階構成について	・・・23

4-6-6_ゾーニング検討	・・・24
4-6-7_区複合棟の機能配置の関係について（配置・1階平面イメージ）	・・・25
4-6-8_配置・1階イメージ	・・・26
4-6-9_区複合棟の機能配置の関係について（2,3階平面・断面イメージ）	・・・27
4-6-10_区複合棟の機能配置の関係について（4,5階・地下1階平面イメージ）	・・・28
4-7. ランドスケープマスタープラン	
4-7-1_斜面緑地の復元による安全で良好な環境づくり	・・・29
4-7-2_梅ヶ丘の公共施設をつなぐ緑のネットワーク	・・・30
4-7-3_緑のネットワークとつながる計画地の回遊性	・・・31
4-7-4_赤堤通りの斜面緑地復元イメージ	・・・32
4-8. 今後の設計過程で考慮すべき事項	
4-8-1_災害発生時における機能確保対応方針検討	・・・33
4-8-2_区複合棟の建築構造種別と免震構造の導入検討	・・・34
4-8-3_コージェネレーション設備の導入と 民間施設棟への熱供給の導入検討	・・・37
4-8-4_コージェネレーション設備設計フロー	・・・38
4-8-5_地球環境等への配慮（今後検討事項）	・・・39
4-9. スケジュール表	・・・40
4-10. 概算工事費	・・・41
4-11. 梅ヶ丘拠点各施設の位置付け及び管理についての整理	・・・42

1-1. はじめに

本報告書は、梅ヶ丘拠点整備における基本計画（基本設計の中間報告書）の検討方針を示すものである。

世田谷区では都立梅ヶ丘病院跡地の約2／3を取得し、保健医療福祉サービスの全区的な拠点（以下、「梅ヶ丘拠点」という。）を整備・展開することとした。

これまで、梅ヶ丘拠点整備に関しては、学識経験者からの意見や助言、区民からの意見等を踏まえながら「梅ヶ丘病院跡地利用基本構想（平成23年3月策定）～梅ヶ丘病院跡地利用基本構想・調整プラン（平成24年11月策定）～梅ヶ丘拠点整備プラン（平成25年12月策定）」という段階を経て、検討を重ねてきている。これまでの検討から、全区的な保健医療福祉サービスの拠点の役割として、専門性の集積や質の高いサービスを提供できる人材の育成等により地域・地区の拠点やサービス事業者を支援する「身近な地域のサービスをバックアップ・補完する機能」と、地域での活動を牽引するようなモデルを発信する「今後の取組みをリードしていく先駆的機能」が求められており、これら2つの大きな役割のもと、以下に示す4つの機能を梅ヶ丘拠点の区複合棟、民間施設棟のそれぞれに整備することとした。

〈区複合棟に整備する機能〉

- ①相談支援・人材育成機能
- ②健康を守り、創造する機能

〈民間施設棟に整備する機能〉

- ③高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能
- ④障害者の地域生活への移行・継続支援機能

また、梅ヶ丘拠点を整備する上では、次の3つの要素を満たしていることが前提にある。

- ・「地域環境との共生」に十分配慮した施設整備計画であること。
- ・「多様な交流の創造」を可能とする施設整備計画であること。
- ・「公民連携による事業実施」を前提とした施設整備・運営であること。

以上のことを踏まえ、本計画では区複合棟と梅ヶ丘拠点全体の基盤整備について、民間施設棟整備計画等との連携を見据えて、梅ヶ丘拠点に求められる役割と機能の実現に向けた基礎的な検討を行った。

基本設計では、本計画に引き続き施設整備計画の詳細検討と具体化を行うこととする。

1-2. 検討方針

基本計画を進めるにあたっては、梅ヶ丘拠点整備プランで示した「相談支援・人材育成機能」「健康を守り、創造する機能」「地域環境との共生」「多様な交流の創造」「公民連携による事業実施」に寄与するものであり、民間施設棟整備運営事業者との連携によって、梅ヶ丘拠点に求められる機能・役割を着実に果たすための検討と具体的提案を行う。

○地域環境との共生

やさしいまちづくり、みどり、環境負荷低減、地域の防災性・安全性の向上、景観形成、防災拠点としての整備

○多様な交流の創造

多様な交流を生み出していく仕掛け・設えについて

○公民連携による事業実施

民間施設棟事業者との相互協力による効果的な施設整備
・広場、歩道状空地、植栽などの一体整備
・交流機能の有機的連携

1-3. 検討手順

①区複合棟における複合機能の整備方針の確認

②現地調査・分析

計画地及び周辺の現地調査、樹木調査等を行い、計画地や周辺が持つ特徴を把握する。

③開発計画に伴なう周辺道路等の状況把握及び計画

開発申請を行うにあたり、周辺道路との関係や、幅員など現況を把握し、計画への反映を行う。

④建物配置・断面計画検討

整備プランで示した土地利用計画やランドデザインを踏まえつつ、現地の状況の把握や周辺環境との関係から配置を検討する。また民間施設棟との機能連携なども想定した在り方を検討していく。

⑤各関係所管へのヒアリングの実施

本計画に含まれる各機能のゾーニングを検討するにあたり、関係所管へのヒアリングを実施し、意見を抽出する。

⑥平面ゾーニング案の検討

ヒアリングや諸条件に基づき、平面ゾーニングの比較検討を行う。

特にランドデザインで示されている各オープンスペースとの関わりを重視したゾーニングを検討する。

⑦外構計画の検討

計画地の持つ周辺環境の特性を理解し、生物多様性の保全や、植生の選定を踏まえた外構計画を検討する。

⑧中間報告のまとめ