

4－1. 基本計画における検討経過

(1) 実施事項

- ① 運用における利用者と勤務者の動線を踏まえたゾーニングの検討を目的に機能ごとの関係所管にヒアリングを実施。
- ② 開発行為、外構計画、院外薬局、環境保全、バスベイの設置検討等に関する協議を関係所管等と実施。
- ③ 世田谷区医師会との合築整備に関する検討を実施。

(2) 実施経過

① ヒアリング経過

- ・第1回ヒアリング 平成26年11月19日～平成26年12月1日
導入する施設機能に対するヒアリングを通して機能連携や運用の流れを確認。
- ・第2回ヒアリング 平成26年12月16日～平成26年12月26日
ブロックプランについての説明・ヒアリング
- ・第3回ヒアリング 平成27年1月13日～平成27年2月12日
ゾーニングプランについての説明・ヒアリング

ヒアリング先	ヒアリング内容
保健福祉部計画調整課	保健センター（全体）・初期救急診療所・薬局
障害福祉担当部障害施策推進課	保健センター（障害者の専門相談機能）
高齢福祉部高齢福祉課	福祉人材育成・研修センター
高齢福祉部介護予防・地域支援課	認知症在宅生活サポートセンター
世田谷保健所健康企画課	世田谷区医療救護本部
世田谷保健所健康推進課	保健センター（検（健）診・こころの健康相談機能 等）
（公財）世田谷区保健センター	保健センター

② 協議経過

- 各所管等に複数にわたり、街づくり、環境保全、開発行為、開発公園、道路後退、緑化及び既存樹木の保全、歩道状空地等の環境空地、バスベイ設置検討、保険薬局の認定基準についての確認・協議を行い、協議内容を踏まえた検討を実施。

協議先	協議内容
北沢総合支所街づくり課	世田谷区みどりの基本条例、世田谷区街づくり条例、世田谷区建築物の建築に関わる住環境の整備に関する条例
環境総合対策室環境保全課	世田谷区環境基本条例
都市整備部都市デザイン課	世田谷区風景づくり条例、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例、梅ヶ丘駅周辺でのやさしいまちづくりの取組み
都市整備部地域整備課	建築基準法上の道路扱い
生活拠点整備担当部拠点整備第二課	都市計画法に基づく開発許可
みどりとみず政策担当部公園緑地課	開発公園
道路整備部道路管理課	道路境界、赤道
土木事業担当部工事第一課	道路管理
厚生労働省関東信越厚生局東京事務所	保険薬局
警視庁北沢警察署	バスベイ、横断歩道

③ 世田谷区医師会との合築整備に関する検討

- 世田谷区医師会立看護高等専修学校の整備内容について、世田谷区医師会との協議を実施。

4-2. 基本的な考え方

(1) 基本理念

住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる地域社会の実現に向け、地域における多様で柔軟なサービス提供やサービス基盤の整備を計画的に進めている。一方、将来の区の保健医療福祉を展望し、社会状況の変化に応じた新たなサービスや、地域での着実なサービス提供を一層推進するため、保健医療福祉の連携のもと、地域のサービスをバックアップするとともに、先駆的な取組みによりリードしていく全区的な拠点づくりを計画していく。

(2) 基本方針

1. 全区的な保健医療福祉の拠点づくり

拠点の役割としては、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」が求められる。

この2つの大きな役割のもと、拠点では、次の4つの機能を整備する。

- ①安心して在宅療養・地域生活を送るための相談支援及び情報提供を行うとともに、保健医療福祉を支える人材を確保・育成する「相談支援・人材育成機能」
- ②健康づくりの総合的な推進や、病気の予防・早期発見による区民の健康づくり支援を担う「健康を守り、創造する機能」
- ③介護や医療が必要な高齢者が病院等から在宅復帰する際、また在宅で療養生活を送る場合に、地域で安心して暮らし続けられるよう支援する「高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能」
- ④介護や医療を含め支援が必要な障害者が病院等から地域移行する際、また地域での生活を継続する場合に、安心して暮らし続けられるように支援する「障害者の地域生活への移行・継続支援機能」

この4つの機能を一体的に整備し、相互に連携強化を図ることで、先駆的なモデルを提示するとともに、身近な地域でのきめ細かなサービス提供の支援に寄与することをめざす。

2. 地域環境との共生

この拠点整備は、大規模な土地利用の更新ともなることから、周辺地域への影響や、街づくりとの関係についても考慮し、地域環境との共生を図る必要がある。

その視点としては、以下のとおりである。

- ・ユニバーサルデザインの理念を基調としたやさしいまちづくりとの調和
- ・周辺地域の緑との連続性に配慮したみどり豊かな環境の創出
- ・省エネルギー設備の導入等を通じた環境負荷の低減
- ・オープンスペースや通り抜けの確保、安全な歩行者空間の確保等による地域の防災性・安全性の向上
- ・周辺地域に配慮した施設整備と景観形成
- ・東日本大震災を踏まえた防災拠点としての整備

3. 多様な交流の創造

福祉のまちづくりの象徴的な地域に位置する梅ヶ丘病院跡地における事業展開にあたっては、拠点機能の発揮にあわせて、世代や障害の有無等を超えた多様な交流を生み出していく必要がある。

拠点施設利用者の社会参加や、多様な目的を持った利用者の交流、多世代交流、周辺地域との連携等を進めることで、積極的に相互理解を醸成し、全区に発信していく。

4. 公民連携による事業実施

この拠点は、サービスが多岐にわたり、専門性も高いことから、区と民間事業者との適切な役割分担と連携・協力により、効果的な施設整備やサービス水準の維持、向上を図っていく必要がある。

具体的には、敷地の基盤整備を行ったうえで、敷地の約半分を利用し健康づくり等に係る区の施設を整備・運営するとともに、他の半分を社会福祉法人等の民間事業者へ貸し付け、事業者が高齢者・障害者支援施設を整備・運営し、相互協力のうえ拠点機能を果たす公民連携の枠組みにより実施する。

4-3. 開発行為、基盤整備(敷地分割の考え方について)

区複合棟と民間施設棟に求められる施設機能の確保と周辺環境への配慮から有効的な外構・配置計画を検討しながら、敷地分割を行っていく。

その際に、開発区域内にある付替えが行われていない区道面積を道路拡幅やバスベ이의設置により付替えを行う。

■区複合棟と民間施設棟との敷地境界の設定手順

①各敷地の基盤整備上必要な道路の拡幅ラインを設定

- ・西側道路
開発行為要件幅(道路中心から4m後退)を確保するため、建築基準法第42条2項道路後退部分の0.2mを含み、約2.2m拡幅
- ・東側道路
主要な道路とする開発行為要件巾9mを確保するため約3m拡幅

②都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する審査基準による隅切りの確保

- ・西側の隅切り長さ:3m
- ・東側の隅切り長さ:4m

③区複合棟と民間施設棟との分割ラインを設定

- ・ランドデザインに基づき、民間施設棟に求められる機能に必要な諸室を確保するために必要な敷地面積7,500㎡を確保すること。

④区複合棟の敷地赤堤通り沿いにバスベいの設置検討を行い、前面道路境界を設定

⑤開発区域の3%以上を開発公園とし、区複合棟と公園との境界を設定

※④、⑤については、今後の設計で関係各所管と協議しながら検討していく。

建築基準法第42条第2項道路中心から4m後退するため、同道路後退部分の約0.2mを含み約2.2m拡幅。
敷地向かい側後退幅約0.2m+現況幅3.6m+後退幅約2.2m=6m
西側道路拡幅による付替面積
65.018㎡

開発公園予定位置
514.880㎡以上
(開発区域の3%確保)

区複合棟敷地面積
8,713.569㎡

敷地境界線

主要な道路とする開発行為要件巾9mを確保するため、約3.0mの拡幅。
現況6m+拡幅巾約3m=9m
東側道路拡幅による付替面積
250.685㎡

民間施設棟敷地面積
7,500.580㎡

都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する審査基準による隅切り長さ3m
西側隅切り部による付替面積
2.649㎡

バスベい設置による付替予定面積
112.168㎡
※面積は歩道等で調整

都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する審査基準による隅切り長さ4m
東側隅切り部による付替面積
3.116㎡

■敷地境界の設定で予定する面積一覧 区開発道路

開発区域面積/	17,162.67㎡
区複合棟敷地面積/	8,713.569㎡
民間施設棟敷地面積/	7,500.580㎡ > 7,500㎡
開発公園敷地面積/	514.880㎡ (開発面積の3%)
区開発道路面積/	433.636㎡(付替え元の赤道面積) (バスベいを含む)

(西側拡幅/ 65.018㎡)

(西側隅切/ 2.649㎡)

(東側拡幅/ 250.685㎡)

(東側隅切/ 3.116㎡)

(バスベい設置による付替予定面積/ 112.168㎡)

4－4. 配置計画

- ①赤堤通りからの景観に配慮し、南側は道路から 10m以上壁面後退することで、街並みとして可能な限り圧迫感を与えない配置とする。
- ②敷地との高低差を利用して、隣地との視線の見合い、周辺への圧迫感の少ない1階に広い床面積を確保する。
- ③北側及び西側は住宅に隣接するため、上層部をセットバックすることで十分な離隔距離を確保するとともに、植栽、窓の配置等に配慮する。
- ④配置上赤堤通りに近接して配置するので、1階の一部をピロティ（2階の階下を屋外的に利用）とすることにより、歩行者目線での奥行きを確保し、可能な限り圧迫感を与えない計画とする。また、上層部もセットバックすることで壁面の面積を少なくし、圧迫感を軽減する計画とする。
- ⑤日影など現行法規（日影等）に適応させるとともに、北側に対して空地を設け、緑化等を計画することにより、周辺への圧迫感や日影等の影響を抑え、住環境の向上に寄与する計画とする。
- ⑥敷地の周囲にある既存樹木（高木）はできる限り残し、緑豊かな景観の保全に努める。
- ⑦駐輪場は利用者数に応じた台数を確保するとともに、利便性と景観に配慮した配置検討を行う。

4－5. 平面計画

- ①初期救急診療所・薬局エリア
夜間・休日時の対応として、緊急性を要する機能である。そのため、赤堤通りやロータリー地下駐車場からのアクセス性を考慮し、南西角部に集約配置する。
- ②ピロティ、エントランスホール、カフェ
情報の場及び交流の場を連続してつなげるスペースとして、南東角部に配置する。南面1階はセットバックし十分なピロティスペースを確保する。
- ③福祉人材育成・研修センター
福祉人材育成・研修センターは、主要機能であるホール、研修室など多目的に利用可能な居室を有しており、交流機能を支えるスペースであるため、1階にまとめて配置する。また、災害時に主要機能であるホールが災害薬事センターなど医療救護本部として転用されるためアクセスを考慮した配置にする。
- ④認知症在宅生活サポートセンター
福祉人材育成・研修センターの諸室を一部利用することとしている点、さらに、事業間の連携が必要な点から福祉人材育成・研修センターと隣接して1階に配置する。
- ⑤保健センター
建物想定配置から必要面積を満たすため2層に分けて設置する。そのため、2・3階を主要な階として集約配置する。また、受付などの混雑を想定し、集約配置と独立した受付空間を設ける。
区民活動団体等の活動を支援するための会議室を開放性の高い広場側に配置し、快適な内部空間となるよう計画する。
- ⑥世田谷区医師会立看護高等専修学校
4階に設置する。看護学校は独立した動線が必須のため、専用のエレベーター・階段が必要となる。そのため、全体の動線、配置を考慮し、南西側に専用動線となるコアを設置する。
4階のプランニングについては、主要諸室を十分な採光の取れる東側を教室関係を配置し、西面と北面については、住宅地へ配慮を行いながら採光を確保することとする。
- ⑦駐車場・備蓄倉庫
駐車場及び備蓄倉庫は地下1階に配置する。備蓄倉庫については、主に災害時対応の物資を収納する。
- ⑧災害時対応機能
災害時については、医療救護活動拠点とし、「世田谷区医療救護本部」として施設の一部が転用活用される。災害時の連携を高めるために1階を中心として集約配置を行う。

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

遊びの場、情報の場、交流の場、憩いの場をつなぐ歩道状空地を一体的に整備し、近隣住民が気軽に広場を利用できる計画とする。交流の場に面して交流を促進する機能を配置し、情報の場を建物内に引き込むことで情報収集・発信、サインを集約する。情報の場と交流の場の結節点にエントランスホールを配置することで、多様な交流が生まれる。

■オープンスペースについて

①「交流の場」

多様な交流の創造を目指し、梅ヶ丘拠点整備における中心として捉える。祭り、パザー、ミニコンサートなど各種活動や展示・発表の場としての有機的利用を想定した「交流の場」を核に、区複合棟、民間施設棟、周辺地域との連携を図る。

②「情報の場」

「情報の場」は健康・医療・福祉に関する情報収集・発信の場に止まらず、区複合棟内での各種活動が実際に見えるエリアでもあり、「交流の場」との相乗効果で出会いと参加への契機となり、多様な交流が生まれる。

③「遊びの場」

経堂方面からの顔づくりを行い、歩道状空地と一体で整備することで、「情報の場」をはじめ、拠点全体へ導く。

④「憩いの場」

歩道状空地と民間施設棟とのバッファゾーンとして入所者や通りがかる様々な人々との交流を促す仕掛けづくりを行う。

⑤歩道状空地

「遊びの場」、「情報の場」、「交流の場」、「憩いの場」をつなぐ歩道状空地と広場を一体的に整備する。自然と広場や施設に導かれるような設えや仕掛けを取り入れて、拠点施設利用者、利用団体、区民、事業者等が気軽に立ち寄れる自由な雰囲気を出す。

⑥みどりの緩衝帯

北側隣地との高低差を活かしながら、北側住宅に対して樹木や深い庇による視線制御に配慮したみどりの緩衝帯づくりを行う。

⑦みどりの保全・創出

既存樹木は生育状態や施設計画との整合性について外観診断等をおこなった上で、移植も考慮して適切に保全し、緑地の創出に努める。

■機能配置について

⑧「情報の場」と「交流の場」の結節点

建物内部に結節点を生み出し、エントランスホールで視線や活動の交差する仕掛けを配置する。ピロティ、エントランスホール、開放性の高い機能と連携した活用を創造し、多様な交流が生まれる。

⑨開放性の高い動的機能

「交流の場」の機能連携と災害時対応を踏まえ、大きい諸室や多目的に利用できる諸室を区複合棟1階東側に配置する。

⑩事務・管理等の静的機能

事務、管理等の静的機能は、建物全体の管理と施設利用者の利便性を考慮して区複合棟1階西側に配置する。

⑪ロータリー等

地下駐車場への車路と送迎用車両ロータリー・車寄せは、安全面への配慮と、「交流の場」、歩道状空地への影響が最も少ない区複合棟西側に配置する。車路の防音対策(路面舗装・防音壁等)を検討し、周辺環境に配慮する。



■配置検討事項

⑫駐輪場配置の比較検討

想定位置	方式	比較内容
① 敷地南西と北東	分散配置	利用目的に応じた駐輪が可能。 「遊びの場」と「情報の場」を分断する
② 敷地北西	集約配置	「遊びの場」と「情報の場」を結ぶ公開空地を有効に活用することができ、自転車動線を集約することができる。

⑬バスベイ配置の比較検討

赤堤通りの交通渋滞対策とバス利用者の安全性及び利便性向上を図るため、梅ヶ丘駅方面行き松原バス停の移設とバスベイ設置について検討する。

想定位置	形状	現バス停からの距離	備考
① 敷地西側	停車帯	約4.5m	交差点のため停車帯とする必要がある。
② 敷地中央	停留所 (バスベイ型)	約8.5m	施設利用者の利便性が良い。 現バス停からの距離が長い。

※警察署、バス事業者との同意が必要となる。

東松原駅へ

光明学園特別支援学校(仮称)予定地

道路幅巾約3.0m
(主要な道路としての開発行為要件9m確保のため)
隅切4m
(都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する審査基準)

駐車場

民間施設棟

東京都立光明
特別支援学校

梅ヶ丘駅へ

梅ヶ丘駅からのアクセス
に対する顔づくり

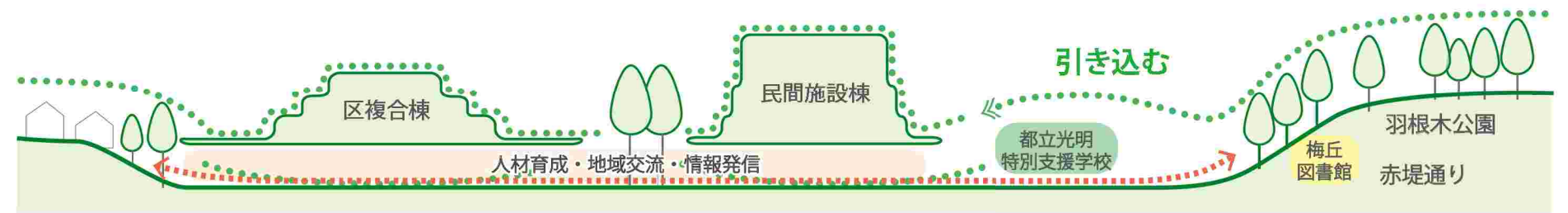
※交通アクセス、道路環境改善は継続検討

※①～⑤を「防災・交流広場」と位置づける。

4-6-2_土地利用計画と断面構成・形状の関係について

エリア分けされた広場に対して、「多様な交流の創造」に向けて断面的にも関係性をつくりだす。

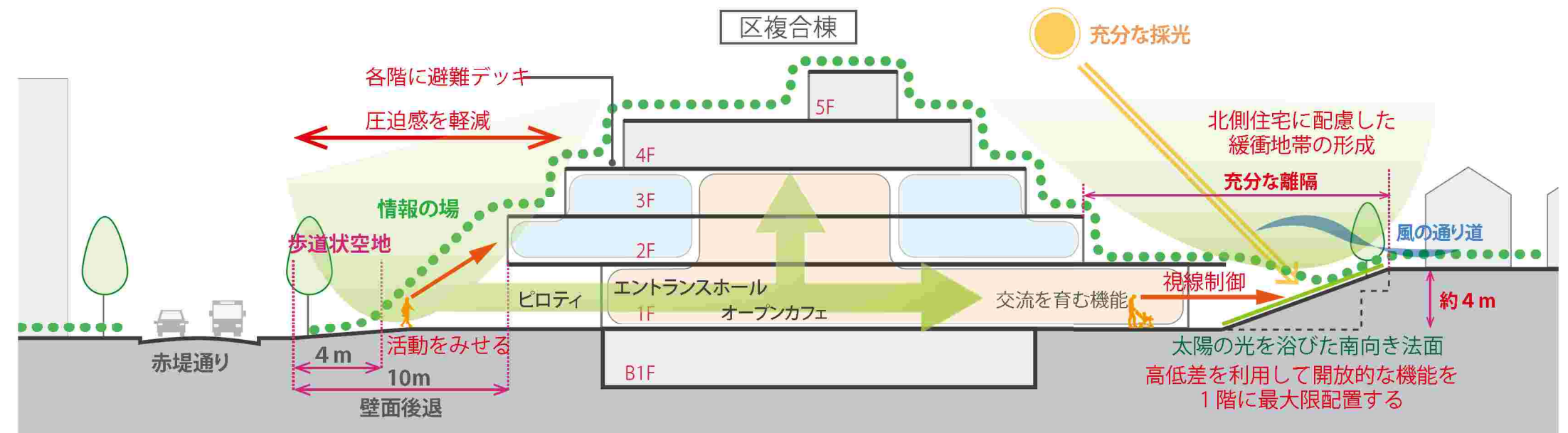
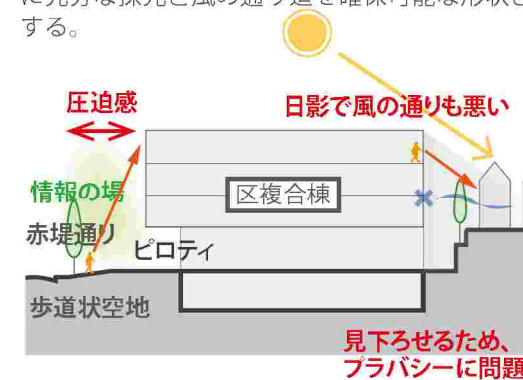
施設東側には「交流の場」に面して交流を促進する機能を配置し、「情報の場」を建物内に引き込み上階へと展開することで施設全体に「情報の場」と「交流の場」の結節点をつくり、多様な交流を促進する。隣接する北側及び西側の住宅や広場、歩道状空地に対する圧迫感の軽減を図るために、セットバックさせることで離隔距離を確保する。1階を地域交流や情報発信の場として、民間施設棟や羽根木公園を含めた周辺の施設との連携を図りやすい構成とする。



世田谷の保健医療福祉の拠点として地域交流を促し、周辺環境に配慮した構成

■南北断面構成

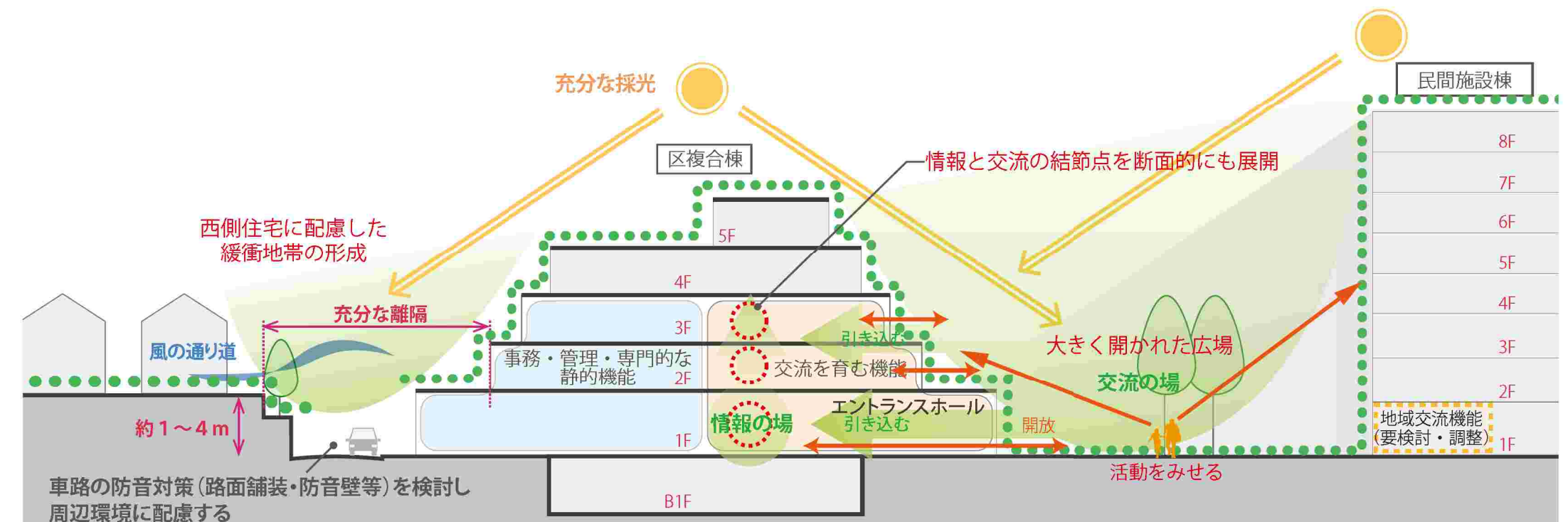
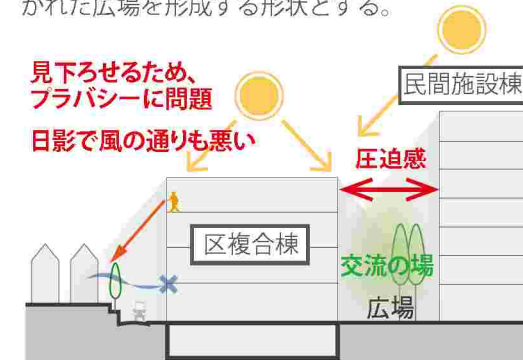
1階と各階の中央に交流を育む機能や共用部を配置し、「情報の場」を建物内部へ引き込む。赤堤通り側からの圧迫感を軽減するために、壁面後退に加え、セットバックを行う。北側住宅に十分な採光と風の通り道を確保可能な形状とする。



南北断面イメージ

■東西断面構成

「交流の場」に面して交流を育む機能を配置し、建物内部に引き込んだ「情報の場」との結節点をうみだすことで多様な交流のきっかけづくりを行う。西側には、事務・管理・専門的な静的機能を配置し、西側隣地への騒音軽減や視線制御等に配慮する。西側の住宅への十分な採光と通風の配慮とともに、明るく活発な交流を促すように、大きく開かれた広場を形成する形状とする。



東西断面イメージ