

令和7年4月24日
烏山総合支所
保健福祉政策部
高齢福祉部

上祖師谷まちづくりセンター移転に伴う基本構想（案）の策定について

1 主旨

上祖師谷まちづくりセンターの移転について、令和6年2月の常任委員会にて、地区の中心部において新たに施設環境の改善が図れる広さの用地を確保し、その方向性について報告した。この度、上祖師谷まちづくりセンター移転・整備に関して、基本構想（案）を取りまとめたので報告する。

2 基本構想（案）の概要

(1) 基本的な考え方

- まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会地区事務局との一体化による整備を図るとともに、今後の利用者の増加を見据え、相談や執務スペースなど、必要な面積を確保する。
- 上祖師谷一丁目公園に隣接しており、新たに取得する敷地の一部が都市公園の未共用区域として公園の拡張整備を行うことから、公園とまちづくりセンターの一体的な整備を図る。

(2) 整備における基本方針

(ア) 施設の一体整備

- まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会地区事務局の連携を図りやすくする配置とともに、来庁者の流れがスムーズに行われるよう、動線・機能面などに配慮した施設とする。

(イ) 周辺地域に配慮した施設整備

- 近隣が住宅地であることに配慮し、騒音や景観、プライバシーなどに配慮するとともに、北側に隣接する上祖師谷一丁目公園の緑との連続性を持たせた施設とする。
- みどり豊かでゆとりや落ち着きのある街並みや、建築物の形態・意匠・色彩や外構・緑化等については、施設単体としてのバランスだけでなく、周辺の街並みとの調和を図る。

(ウ) ユニバーサルデザインへの配慮

- 施設内にエレベーターを設置するなど、バリアフリー面での課題解消を図るとともに、誰もが公平・平等に利用できる環境の整備を行い、安全で安心して利用しやすい施設とする。

(エ) 環境対策

- 「公共施設省エネ・再エネ指針基準」、「世田谷区公共建築物ZEB指針」等を踏まえ、建物の断熱性能の向上や高効率機器の導入等による消費エネルギーの削減、及び太陽光発電パネルの設置、グリーンインフラなどの環境に配慮した施設とする。

(オ) 災害対策機能の確保

- 発災後の拠点活動のため、72時間の電力確保を目的として、敷地内に設置型発電機を設置し、稼働に必要な燃料格納スペースを確保する。
- 発災直後の対応用として必要な備蓄を行える倉庫を整備する。

(3) 計画概要

①敷地・建物概要

名 称	内 容
所在地	上祖師谷1丁目16 (地番：上祖師谷1丁目447-2、21)
敷地面積	約586㎡
建物概要	既存建物なし 〈移転前の施設概要〉 上祖師谷2丁目7番6号 (敷地面積：751.25㎡) 鉄筋コンクリート造4階建て/昭和63年建築 (築37年) 延床面積：659.22㎡ (1階：208.95㎡/2階：201.37㎡、3、4階：職員住宅として使用)
用途地域等	第一種低層住居専用地域/容積率：100%/建ぺい率：50% 第一種高度地区/準防火地域 ※道路と公園に接する敷地のため、建ぺい率60%となる。

②施設の整備概要及び必要諸室

ゾーン	必要諸室	現施設面積	計画面積	備考
まちづくりセンター	事務スペース	77㎡	約80㎡	社会福祉協議会上祖師谷地区事務局の事務スペース含む。
	ロビー	25㎡	約30㎡	
	活動フロアー	71㎡	約100㎡	現施設では十分な活動フロアの面積が取れていないため、活動に必要な標準的な面積を確保する。
あんしんすこやかセンター	事務室、カウンター	30㎡	約70㎡	今後の高齢者人口の増加を見据え、職員増にも対応できる面積を確保する。
	相談室	3㎡	約10㎡	狭隘化を解消するため、4名が対面で利用できる程度の広さの個室を確保する。
共用	エレベーター、トイレ、休憩室、倉庫他	204㎡	約290㎡	現施設には無いエレベーターの設置や待合スペースの拡大、倉庫スペースの拡充などを図る。
	合計	410㎡	約580㎡	

③配置・外構等

建物は南側道路及び北側の上祖師谷一丁目公園からアプローチできる配置とする。また、公園との一体性、連続性を図り、公園利用者側からも利用しやすいトイレの配置を検討する。敷地は、北側の公園と南側の道路からの視認性を高めることで、周辺の住宅地との調和のとれた、みどり豊かでゆとりのある印象とする。

3 概算経費

(1) 概算事業費（改築費、設計費）

約5.5億円

〈内訳〉

改築費：約5.0億円

設計費：約0.5億円

※概算事業費には外構、植栽、駐輪場等の整備費は含んでいない。

※概算事業費にはZEB化にかかる設計費及び改築費を含んでいる。

※既存施設がないため、解体費はなし

特定財源なし

(2) 施設維持管理費（想定）

約1,200万円/年

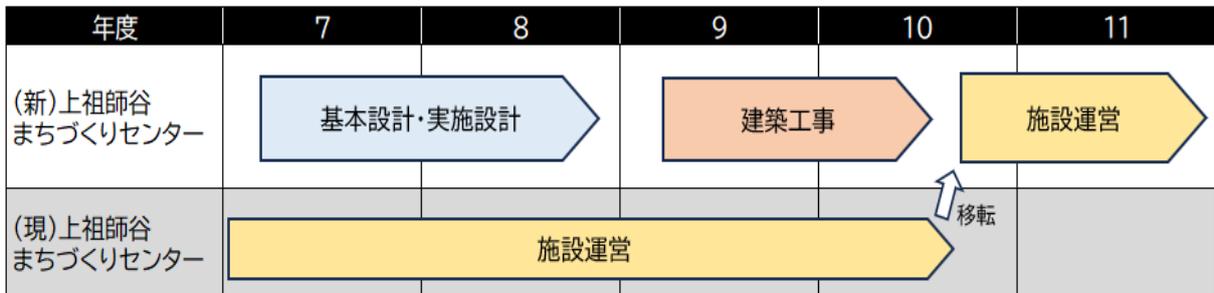
※同施設の過去データから、ZEB新築による光熱費削減額を考慮した金額

4 跡地活用

上祖師谷まちづくりセンター移転後の現施設の1、2階部分の跡利用については、全区的な視点から、今後検討していく。なお、3、4階については、現状のまま職員寮として、引き続き活用していく。

5 今後のスケジュール（予定）

- 令和 7年度 基本設計
- 令和 8年度 実施設計
- 令和 9年度 建設工事
- 令和 10年度 施設開設



配置図



移転予定地周辺拡大図

