

令和 8 年 9 月 2 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設計（案）について

1 主旨

上祖師谷まちづくりセンターは、地区の中心部において、施設環境の改善ができる広さの用地の確保の目途が立ったことから、新たに取得する敷地に移転・整備し、地区拠点として区民の利便性向上に取り組んでいくものとして、令和 6 年 2 月に整備方針、令和 7 年 4 月に基本構想において移転することとし、それらを踏まえた検討を進めてきた。この度、基本設計（案）を取りまとめたので報告する。

2 これまでの主な経過

上祖師谷まちづくりセンターは平成 3 年 4 月の開設以来、その土地・建物を賃借して運営してきた。この間、あんしんすこやかセンターや社会福祉協議会との一体化などにより施設が狭隘化するなどの課題もあり、令和 5 年度に地区の中心部において、施設環境の改善ができる広さの用地の確保の目途が立ったことから、新たに取得する敷地に移転・整備の方向性を定めた。

3 整備における主な基本方針

(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みどり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) 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。

4 基本設計（案）の概要

(1) 計画概要

① 敷地概要

所在地	世田谷区上祖師谷一丁目 1 6
敷地面積	約 586.34 m ²
都市計画等	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

② 施設概要

施設	既存	整備後
上祖師谷 まちづくり センター	鉄筋コンクリート造 地上4階建て 延べ面積 約410㎡ (1・2階部分のみ ※3・4階は 職員住宅)	鉄骨造 地上2階建て 延べ面積 約580㎡

③ 主な諸室

施設	主な諸室
上祖師谷まちづくりセンター（社会福祉協議会上祖師谷地区事務局含む）	事務室、活動フロア、倉庫、休憩室 他
上祖師谷あんしんすこやかセンター	事務室、相談室、休憩室 他

(2) 配置計画・動線計画

北側に隣接する上祖師谷一丁目公園との一体性・連続性を持たせるため、公園の景観やみどりとつながりを保てる建物配置計画としている。

夜間及び休館日の2階活動フロア貸出利用に備え、エントランスロビーと事務室の間にシャッターを設ける計画とし、事務室に対するセキュリティを確保しつつ、エレベーターや1階トイレまわりの利用は可能となるような室の配置計画を行った。

動線計画としては、敷地内通路は利用者動線と職員動線を分離することで明確な動線計画とした。

(3) 平面計画

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を一体的な空間として整備することで、三者が連携し、効果的かつ効率的に事業展開を図れる平面計画としている。

また、地区の将来的な人口増加に伴う施設利用者の増加への対応及び施設の狭隘化の解消を図るため、事務室や相談室等について必要な面積を確保した。

活動フロアについては、活動に必要な面積を確保するとともに、可動間仕切りを設けることで、利用目的や利用人数に応じて空間を分割・統合できる、多用途に利用できる設計とした。

(4) 外構計画

公園とつながる北側屋外には建物から出入可能なテラスを設け、施設利用者・公園利用者がともに憩える場所を計画した。敷地北側は公園との一体性を重視し、南側東側は職員動線や管理区域とすることでセキュリティラインが明確になり、管理しやすい計画とした。

また、敷地内の緑化等により周辺環境との調和を図り、地域の景観及び環境に配慮した外構計画とした。

(5) 環境対策

建物の断熱性能の確保や自然採光の活用を図るとともに、LED 照明等の高効率設備の採用によりエネルギー消費量の低減に配慮した。

5 概算経費

(1) 概算事業費

約 5.9 億円	・ NearlyZEB 化にかかる費用を見込んでいる。 ・ 外構、植栽および駐輪場等の整備費は含まない。
----------	---

(2) 施設維持管理費

約 340 万円／年	・ 想定される光熱水費・維持補修費・保守管理費の合計。 ・ ZEB 改築による光熱水費削減を考慮している。
------------	--

(3) 特定財源

特になし	
------	--

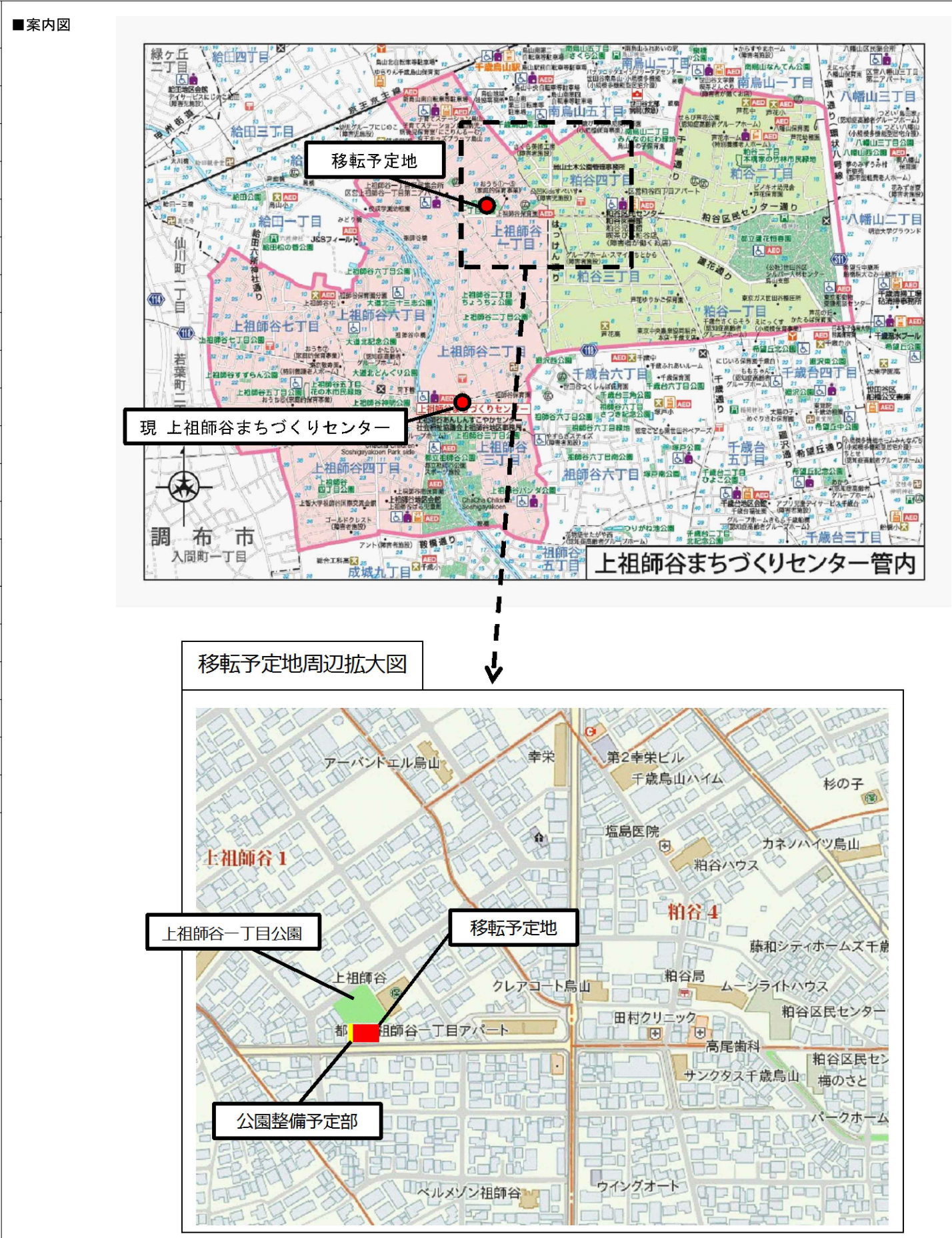
6 スケジュール (予定)

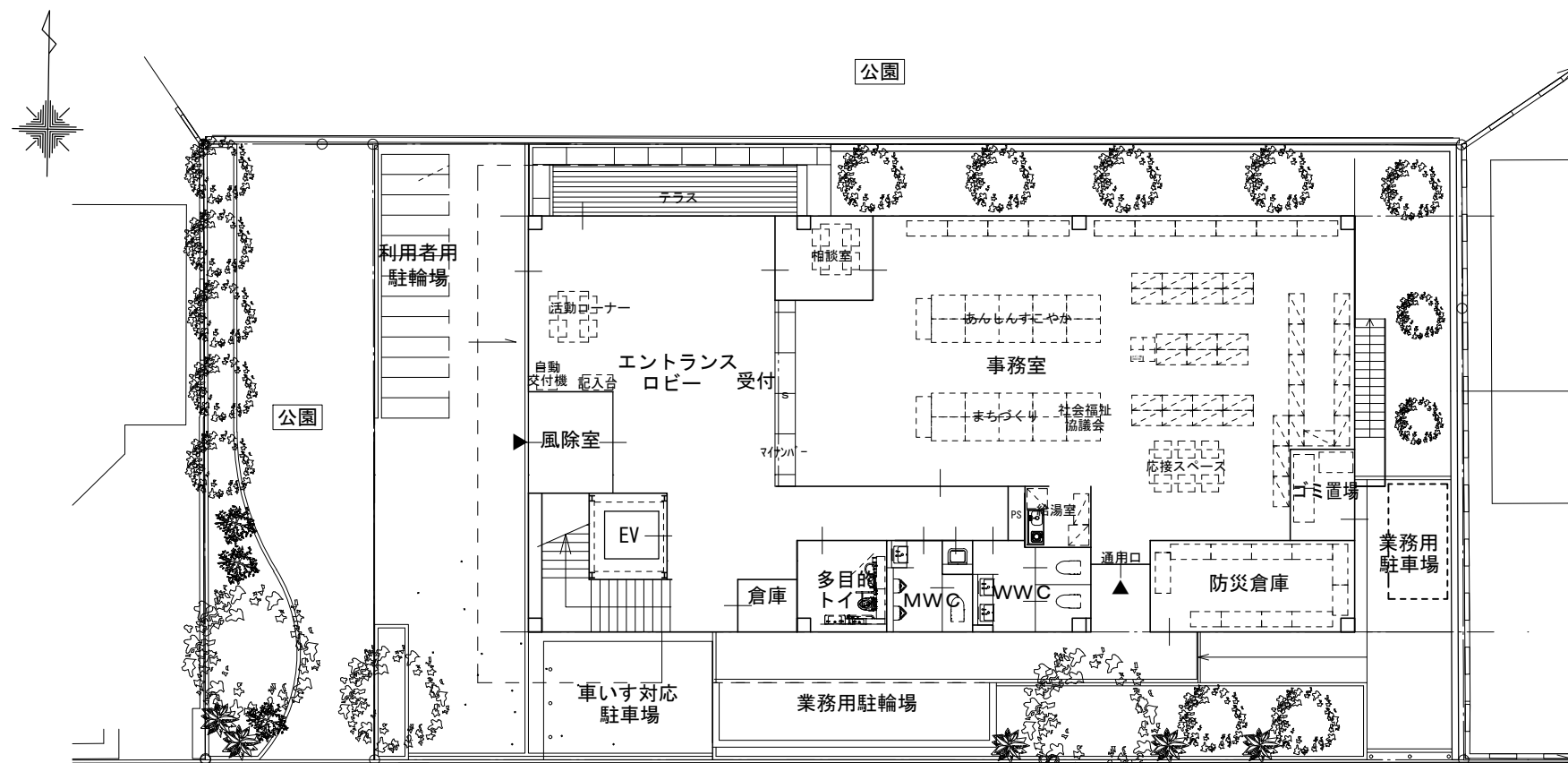
令和 8 年度 実施設計
 令和 9 年度 改築工事
 令和 10 年度 施設開設

年度	8	9	10	11
(新)上祖師谷 まちづくりセンター	実施設計	建築工事	施設運営	
(現)上祖師谷 まちづくりセンター	施設運営			

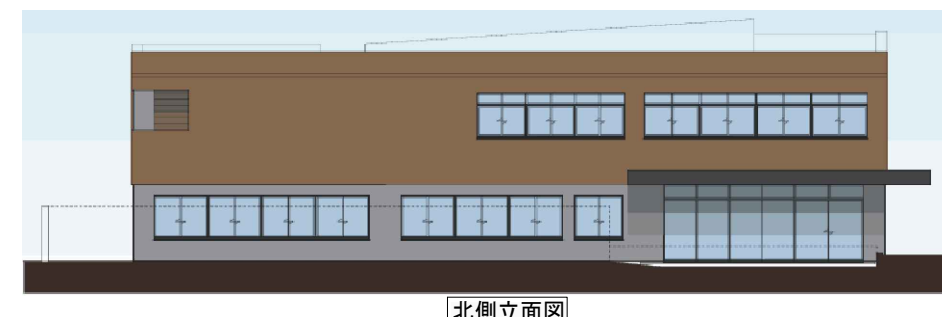
移転

■敷地概要	
住所	東京都世田谷区上祖師谷一丁目-16
地番	東京都世田谷区上祖師谷一丁目447番2、21
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	準防火地域
絶対高さ	10m
その他地域・地区・条例	千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画
敷地面積	586.34㎡
指定建蔽率	50%
基準建蔽率	70%（角地緩和・準防火地域の耐火建築物）
指定容積率	100%
基準容積率	100%
前面道路	11m
日影規制	4時間-2.5時間（測定面 1.5m）
■建物概要	
用途	地方公共団体の支庁又は支所
耐火建築物	準耐火建築物
建築面積	332.27㎡
延床面積	582.96㎡
構造・規模	S造 地上2階建て
建物等高さ	8.10m（最高高さ）





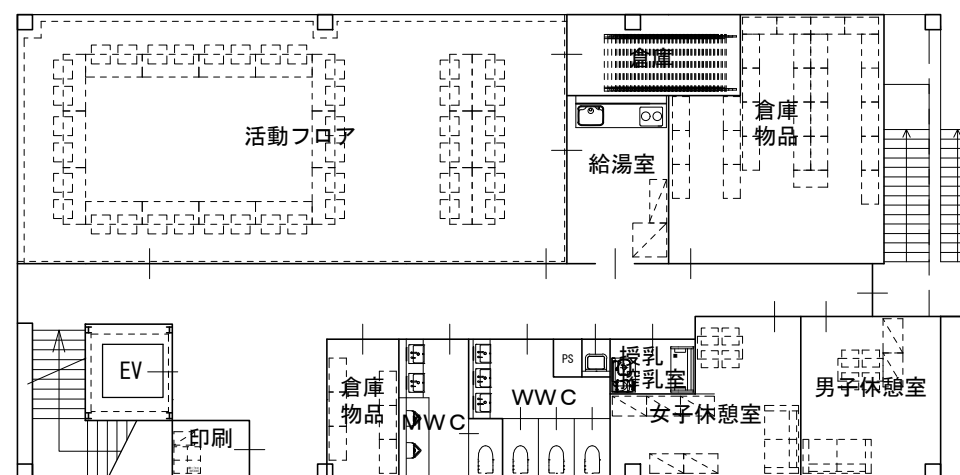
1階平面図



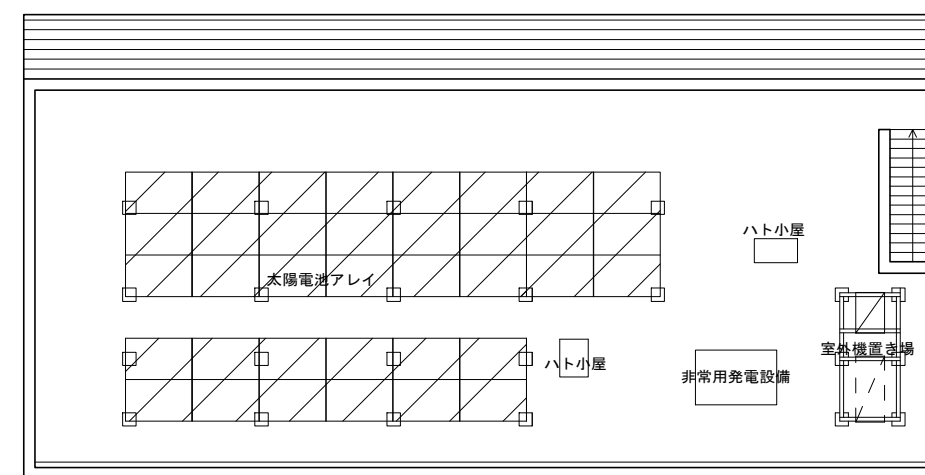
北側立面図



西側立面図



2階平面図



屋上平面図