

平成29年5月10日
北沢総合支所
保健福祉部
高齢福祉部

(仮称)梅丘複合施設基本設計(案)について(まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会との一体整備及び地区会館との合築)

(付議の要旨)(仮称)梅丘複合施設の基本設計(案)をまとめたので報告する。

1 主旨

(仮称)梅丘複合施設の整備については、平成28年10月に基本構想を策定した。このたび、これまでの検討過程を踏まえ、基本設計(案)がまとまったため、その内容について報告する。

2 計画の概要

(1) 敷地概要

所在地 世田谷区梅丘一丁目61番16号(現梅丘まちづくりセンター)

敷地面積 762.97㎡(前面道路側敷地後退後738.49㎡)

前面道路 都市計画道路補助154号線 幅員11m 接道長さ27.22m

用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
範囲	計画道路より20mを超える範囲	計画道路より20m以内の範囲
建ぺい率 /容積率	60% / 150%	60% / 200%
面積	105.74㎡	657.23㎡ 計画敷地:632.75㎡

(2) 建物概要

構造 鉄筋コンクリート造

階数 地上3階、地下1階建て(最高の高さ11.80m)

建築面積 398.89㎡ 延床面積 969.86㎡

容積率 131.33%

主な諸室・延床面積

階数	延床面積 ㎡	主な諸室
地下 1階	249.35	梅丘まちづくりセンター活動フロア、活動コーナー、拠点隊防災倉庫等。
1階	381.43	梅丘まちづくりセンター事務室、窓口 梅丘あんしんすこやかセンター事務室、相談室、窓口 社会福祉協議会梅丘地区事務局執務スペース エントランス、待合スペース、授乳室、職員休養室等
2階	308.70	梅丘地区会館(会議室2室、大広間)
3階	30.38	倉庫(屋上に機械スペース、発電機、太陽光パネル)

(3) 基本設計(案)概要

別紙のとおり。

3 施設の特徴

(1) 配置計画等

①梅丘まちづくりセンター、梅丘あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会梅丘地区事務局を一体整備し、地区の行政サービスの拠点として相応しい施設整備とした。

②正面道路から建物までの高低差の緩和を図る。

③外溝部を整備し、歩道の見通しを良くする。

(2) 平面計画等

①1階に梅丘まちづくりセンター、梅丘あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会梅丘地区事務局を配置し、窓口カウンター隣接設置して相互に連携した事務運営を可能とする計画とした。

②活動フロア、拠点隊倉庫等を地下に配置し、メインアプローチとは別に直接出入りできる計画とした。

③利用者の声を参考に、地区会館の必要諸室を配置した。

また、地区会館会議室は選挙時の投票所となることも想定し、稼動間仕切りを開放して一体使用する事も可能とした。

(3) 災害対策として、設置型発電機と災害対策用トイレ汚水槽を配備した。

4 公共施設等総合管理計画に基づく整備手法

(1) 複合化

同一の建物に3つの施設を集約し、跡地の活用等を図る。

・梅丘地区会館跡の建物は、民間事業者による小規模多機能型居宅介護施設等の活用を検討する。

・梅丘あんしんすこやかセンター跡は、借上げ施設のため返還する。

(2) 仮設計画

梅丘まちづくりセンター及び社会福祉協議会梅丘地区事務局の工事期間中の対応として、梅丘地区会館の一部を改修し、使用する事で仮設費を抑制する。

5 概算経費

(1) 施設整備費

約6億3,300万円(基本設計、実施設計、工事費、解体工事費、仮庁舎整備費)

※今後VEを行うなど、公共施設等総合管理計画に基づき更なる経費縮減を図る。

(2) 施設維持運営費(想定)

約3,400万円/年(人件費、光熱水費、管理運営委託料)

※類似施設からの試算による。

6 今後の予定

平成29年5月 常任委員会報告(区民生活・福祉保健)

平成29年6月～ 基本設計説明会(条例等説明会)

実施設計

平成30年1月～ 地区会館の一時休館(3月上旬までを予定)、改修工事

まちづくりセンター及び社会福祉協議会の仮移転

平成30年度～ 現まちづくりセンターの解体工事、改築工事

平成31年度 新施設での業務開始(予定)

計画地 住居表示：世田谷区梅丘一丁目61番16号
 地名地番：世田谷区梅丘一丁目1472番3



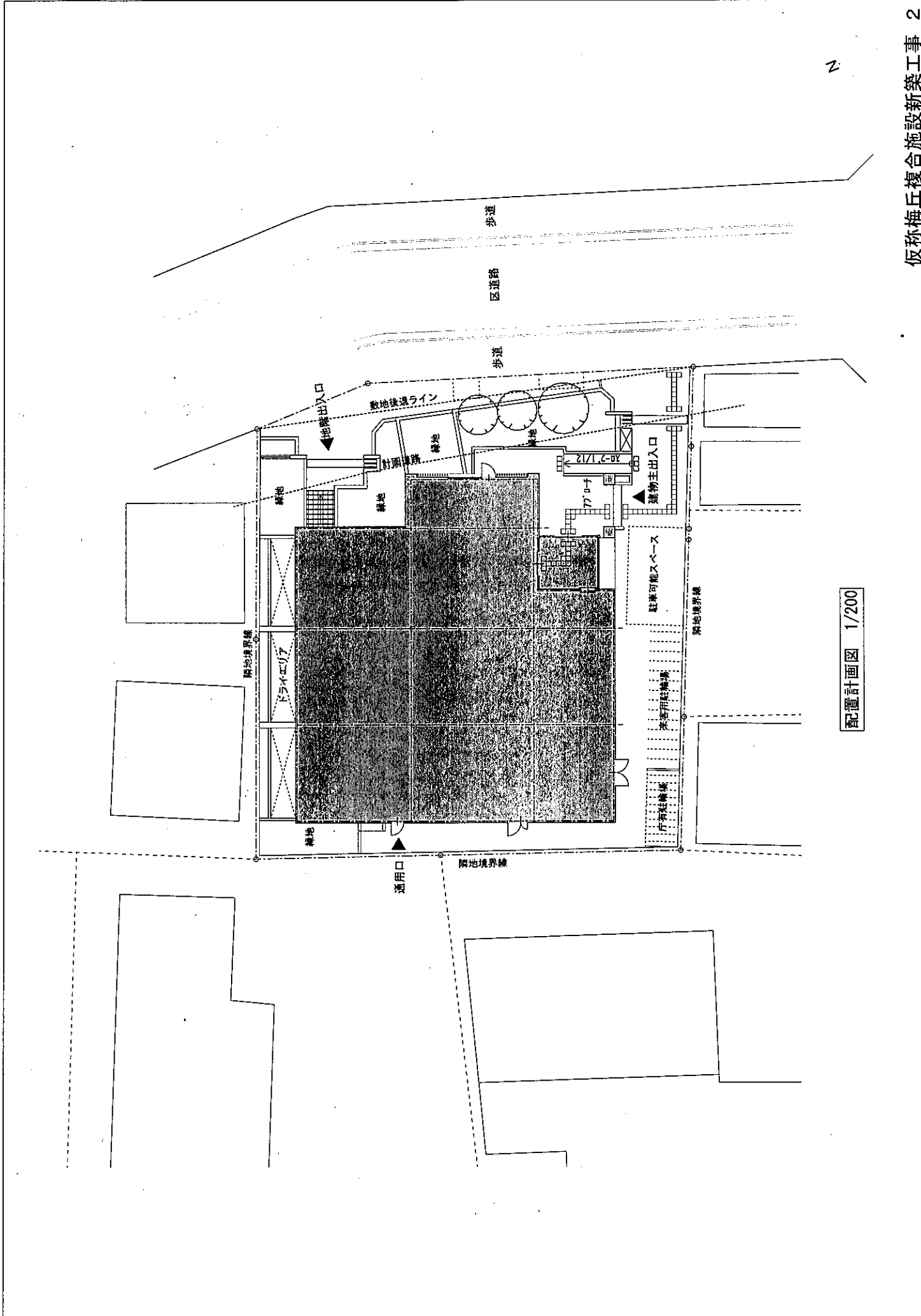
計画地(現梅丘まちづくりセンター)
 案内図 1/5,000

■ 敷地概要

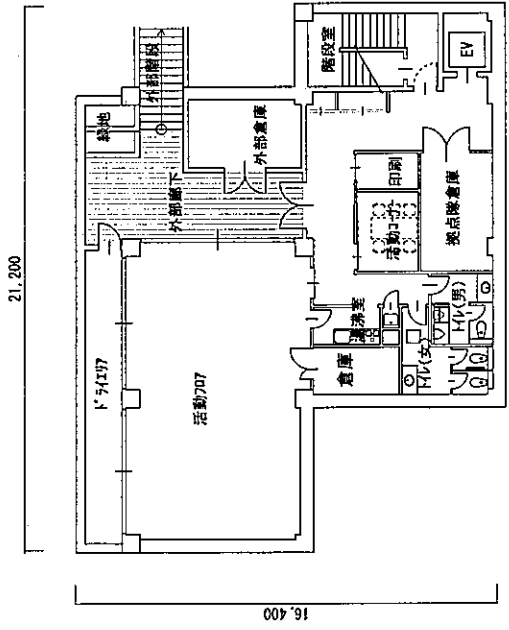
住居表示	世田谷区梅丘一丁目61番16号
地名地番	世田谷区梅丘一丁目1472番3
敷地面積	738.49㎡
用途地域等	第一種低層住居専用地域 60% / 150% (建ぺい率/容積率) 第一種中高層住居専用地域 60% / 200% (建ぺい率/容積率)

■ 建物概要

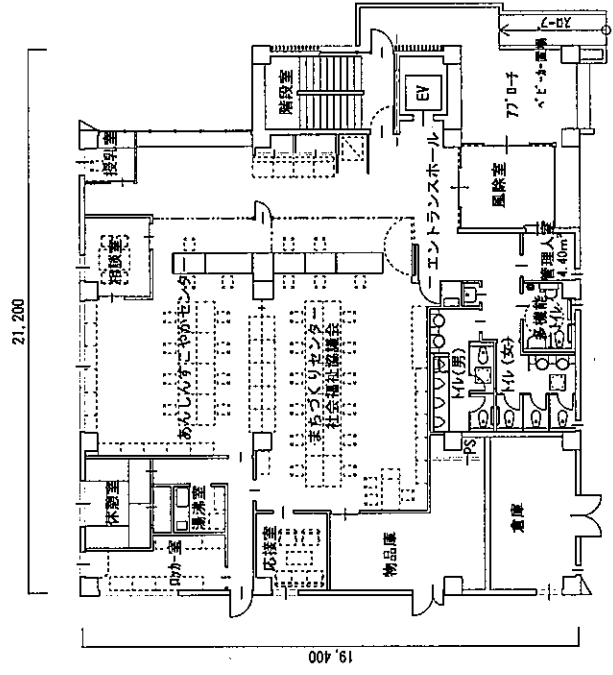
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階・地下1階建て
建築面積	398.89㎡
建ぺい率	54.01%
延床面積	969.86㎡
(地下1階)	活動フロア (249.35㎡)
(1階)	梅丘まちづくりセンター 梅丘あんしんすこやかセンター 社会福祉協議会梅丘地区事務局 (381.43㎡)
(2階)	梅丘地区会館 (308.70㎡)
(3階)	倉庫 (30.38㎡)
容積対象面積	969.86㎡
容積率	131.33%
最高の高さ	11.80m



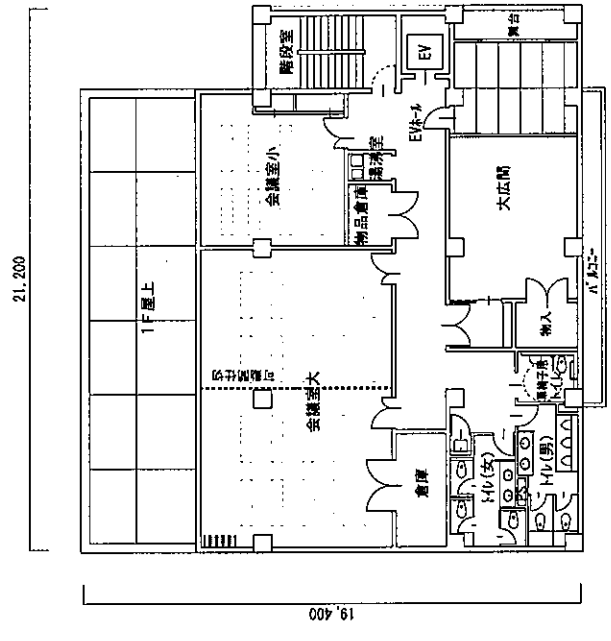
配置計画図 1/200



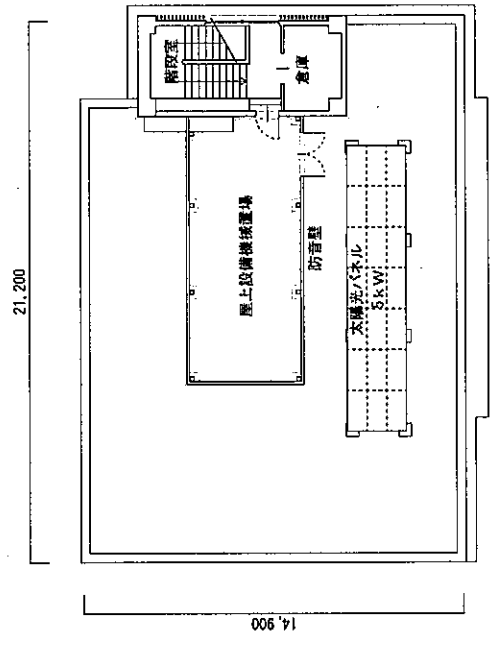
地下1階平面図 1/200



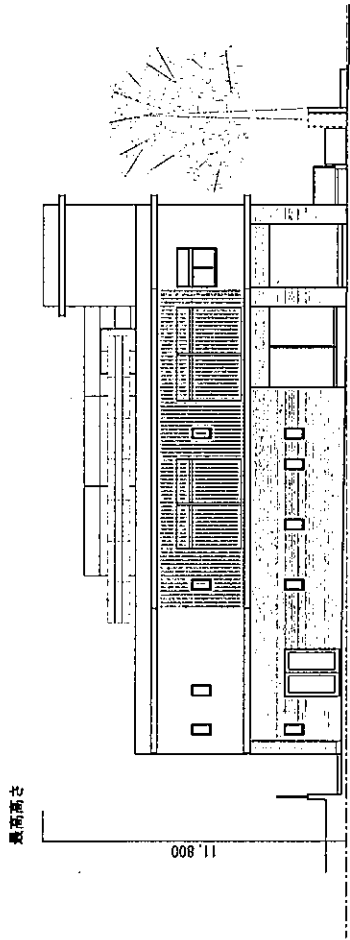
1階平面図 1/200



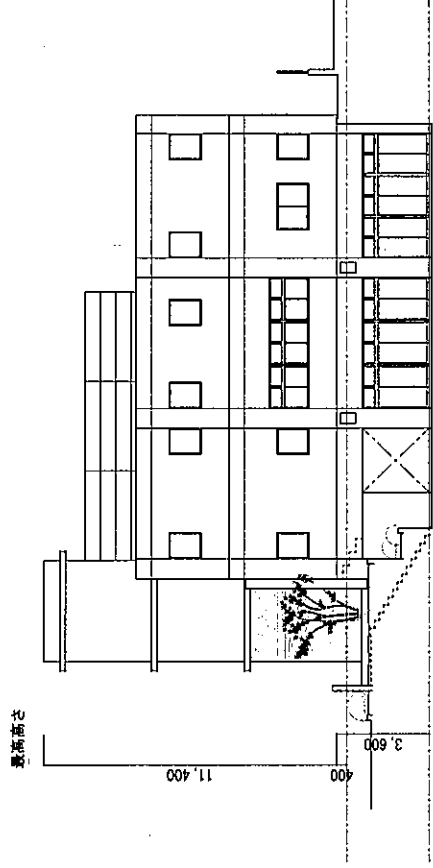
2階平面図 1/200



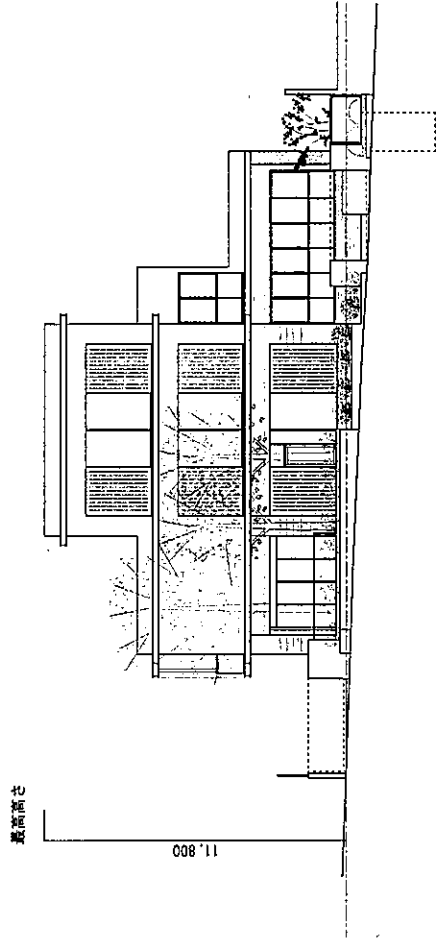
3階平面図 1/200



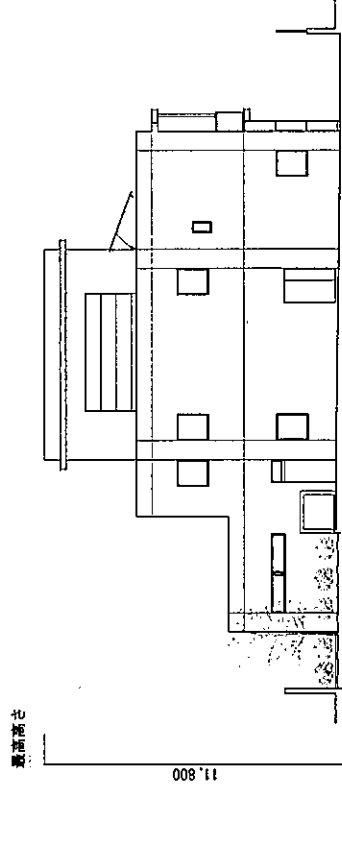
南立面图 1/200



北立面图 1/200



東立面图 1/200



西立面图 1/200