

平成28年4月27日
子ども・若者部
都市整備政策部

(仮称)世田谷区営豪徳寺アパート新築及び区立豪徳寺保育園改築基本設計(案)について

(付議の要旨)

(仮称)世田谷区営豪徳寺アパート新築及び区立豪徳寺保育園改築基本設計(案)を取りまとめたので報告する。

1 主旨

(仮称)区営豪徳寺アパートについては、区立豪徳寺保育園を併設する都営豪徳寺アパートの区への移管を受入れ、移管時建替えにより区営住宅と区立保育園の複合施設として整備するための基本構想を昨年度作成したところである。

この度、同複合施設の基本設計(案)を取りまとめたので報告する。

なお、都営豪徳寺アパートの移管については、平成27年度第4回区議会定例会において負担付贈与の議決を受け、平成28年3月31日に完了している。

2 基本設計(案)概要

(1) 基本方針

- 複合化した施設づくり
- ユニバーサルデザインに基づいた施設づくり
- 環境への配慮を意識した施設づくり
- 街づくりを配慮した施設づくり
- 品質確保に基づく施設づくり
- 一体的に整備された施設づくり

(2) 建築概要

所在地	世田谷区豪徳寺一丁目34番
敷地面積	2,540.32 m ² (北側敷地 1,212.76 m ² 、南側敷地 1,327.56 m ²)
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上4階建
建築面積 / 建ぺい率	1号棟 590.98 m ² / 48.74%
	2号棟 579.36 m ² / 43.65%
延床面積 / 容積率	1号棟 1,964.75 m ² / 134.92%
	2号棟 1,779.05 m ² / 116.86%
最高の高さ	1号棟 12.3m
	2号棟 14.0m

区営住宅	1号棟	高齢者単身用	1DK	26戸
		障害者単身用	1DK	6戸
		障害者ファミリー用	3DK	1戸
		ファミリー用	3DK	5戸
		団らん室	1DK	1戸
	2号棟(3、4階)	高齢者単身用	1DK	14戸
		ファミリー用	3DK	2戸
合計住戸数				54戸(旧都営住宅45戸)

保育園 2号棟 1・2階
 延べ床面積 約921㎡(定員:130名程度)
 案内図・配置図・平面図・立面図・仮設計画図 別紙のとおり

3 施設の特徴

(1) 配置・外構計画

住宅は、多様な住まい方に対応できるよう、高齢者向け住宅を中心に子育てファミリーや障害者向け住宅を適切に配置するミックスド・コミュニティに配慮する。ユニバーサルデザインに基づいた施設とする。

保育園は、園庭面積を最大限確保できる配置とする。

東側道路沿いの歩道状整備や西側道路沿いに緑地帯を設けるなど周辺環境に配慮した計画とする。

複合施設となる2号棟は、住宅と保育園の動線を分離する計画とする。

(2) 防災計画

災害時の一時集合所として、住棟間に広場を設ける。

災害用マンホールトイレ、井戸を設け災害時に対応できる計画とする。

防火対策として、40tの防火水槽を設置する。

(3) 省エネルギー及び環境対策

自然エネルギーの利用として、太陽熱集熱ユニットや蓄電池設備を設けた太陽光発電パネルを設置し、給湯及び夜間や停電時の電気供給の補助とする。

熱負荷低減のための屋上緑化や壁面緑化、雨水流出抑制対策としての雨水貯留槽の設置など環境配慮対策を講じる。

(4) 区立保育園

建替え期間中の保育園については、敷地の一部(1号棟跡地)を利用して整備する仮設園舎を賃貸借し運営することとする。

仮設園舎 軽量鉄骨造平屋建て 延床面積 約500㎡

また、保育園併設棟竣工後は、豪徳寺保育園を移転するとともに、平成31年4月を目途に区立梅丘保育園を統合し、統合園として運用を開始する。

(5) 区立梅丘保育園跡地活用

統合移設後の梅丘保育園跡地には、平成 3 2 年 4 月を目途に私立認可保育園(定員 8 0 名程度を想定)を整備する。

4 概算工事費

約 1 9 億円(仮設園舎費・外構工事費を含む)

5 今後の予定

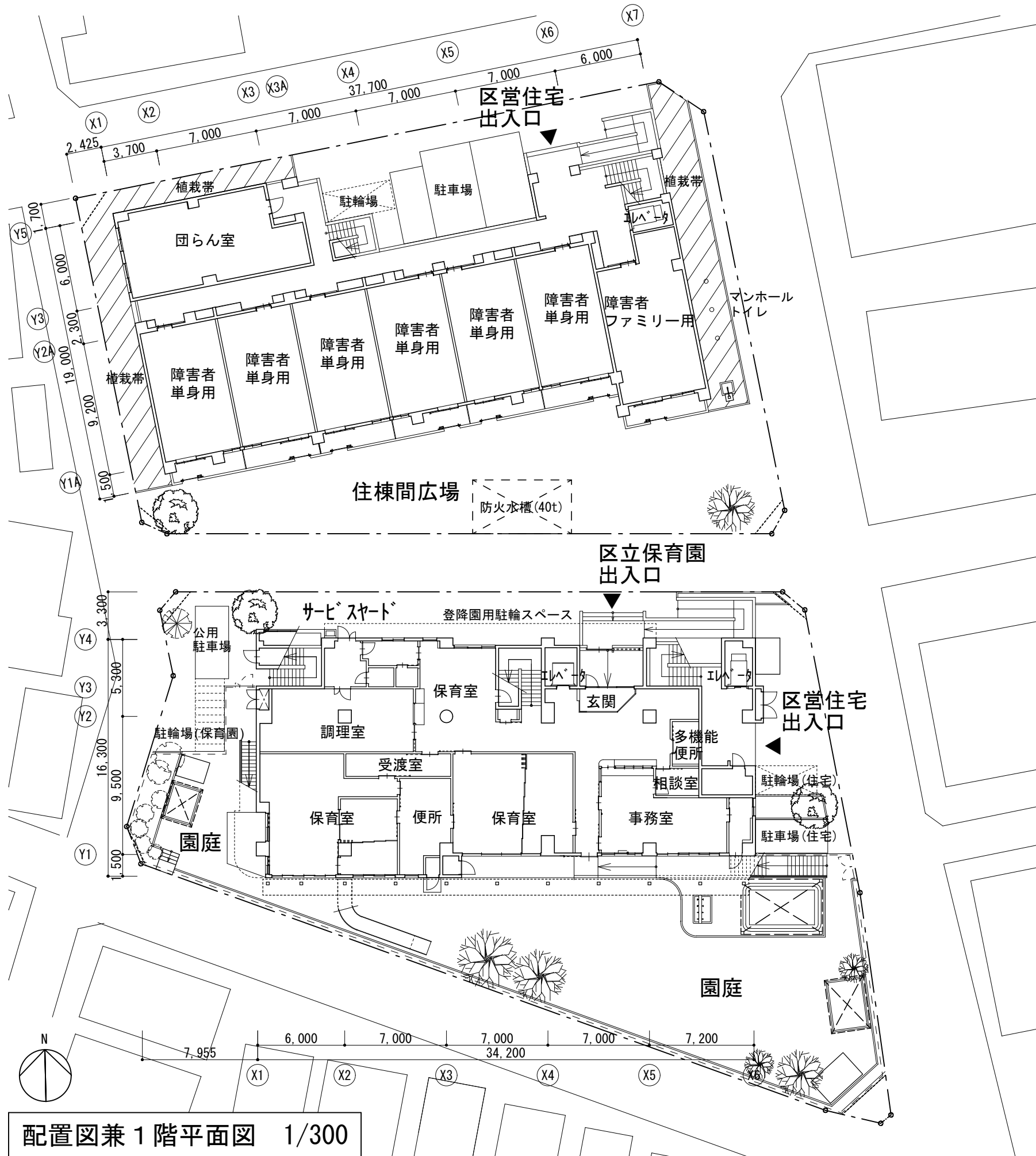
平成 2 8 年	5 月	福祉保健、都市整備常任委員会報告(基本設計案)
	6 月	基本設計住民説明会
平成 2 8 年度		実施設計 解体工事(1号棟) 仮設園舎賃貸借並びに運用開始
平成 2 9 年度		解体工事(2号棟) 2号棟建設工事(保育園併設棟)
平成 3 0 年度		2号棟(保育園併設棟)竣工 豪徳寺保育園移転
平成 3 1 年度		梅丘保育園統合・統合園運用開始 1号棟(区営住宅棟)建設工事
平成 3 2 年度		1号棟(区営住宅棟)竣工

計画敷地：
 (地名地番) 東京都世田谷区豪徳寺1丁目1947、1948-1、4、1941-1、3
 (住居表示) 東京都世田谷区豪徳寺1丁目34番



案内図 1/5,000

建 物 概 要	
工 事 名 称	(仮称) 世田谷区営豪徳寺アパート新築・区立豪徳寺保育園改築工事
敷 地	(地名地番) 東京都世田谷区豪徳寺一丁目1947、1948-1、4、1941-1、3 (住居表示) 東京都世田谷区豪徳寺一丁目34番
敷地面積	1号棟(北側敷地) 1, 212.76㎡ 2号棟(南側敷地) 1, 327.56㎡
区域面積	2, 540.32㎡ (区道部分は除く)
地域・地区	準防火地域 第一種住居地域 60%-200% 日影規制値(-1) GL+4.0m 4h~2.5h 45m第二種高度地区 豪徳寺周辺地区
主要用途	共同住宅、保育園
施設概要	1号棟：1～4階 区営住宅 ファミリー用：5戸 障害者ファミリー用：1戸 高齢者単身用：26戸 障害者単身用：6戸 団らん室：1戸 2号棟：1～2階 区立保育園 3～4階 区営住宅 ファミリー用：2戸、高齢者単身用：14戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造・4階建(1、2号棟)
高 さ	1号棟：設計GL+12.30m 2号棟：設計GL+14.00m
建築面積	1号棟(附属建物含む)：590.98㎡(建ぺい率：48.74%) 2号棟(附属建物含む)：579.36㎡(建ぺい率：43.65%)
延床面積	1号棟(附属建物含む)：1,964.75㎡(容積率：134.92%) 2号棟(附属建物含む)：1,779.05㎡(容積率：116.86%)



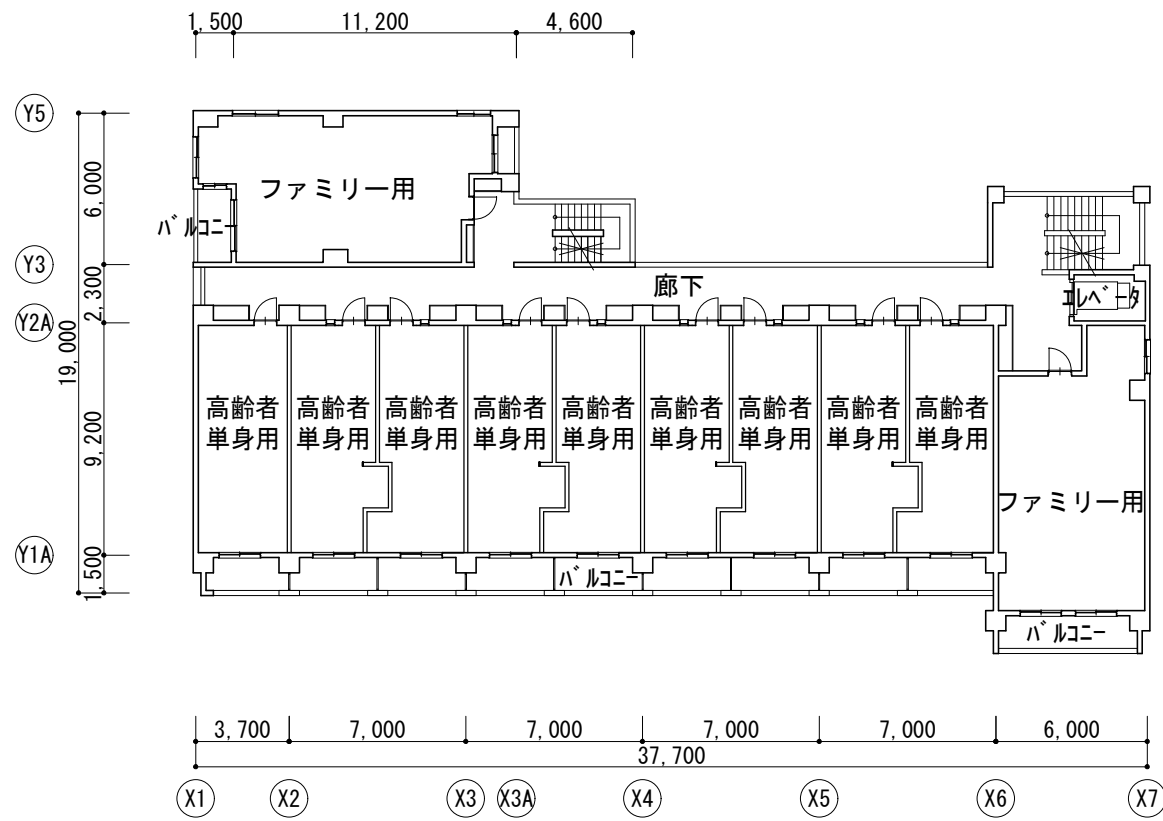
1号棟建物面積表 (㎡)

	1階	2階	3階	4階	延べ面積
区営住宅	542.20	514.96	514.96	382.63	1,954.75
附属建物	10.00				10.00
合計	552.20	514.96	514.96	382.63	1,964.75

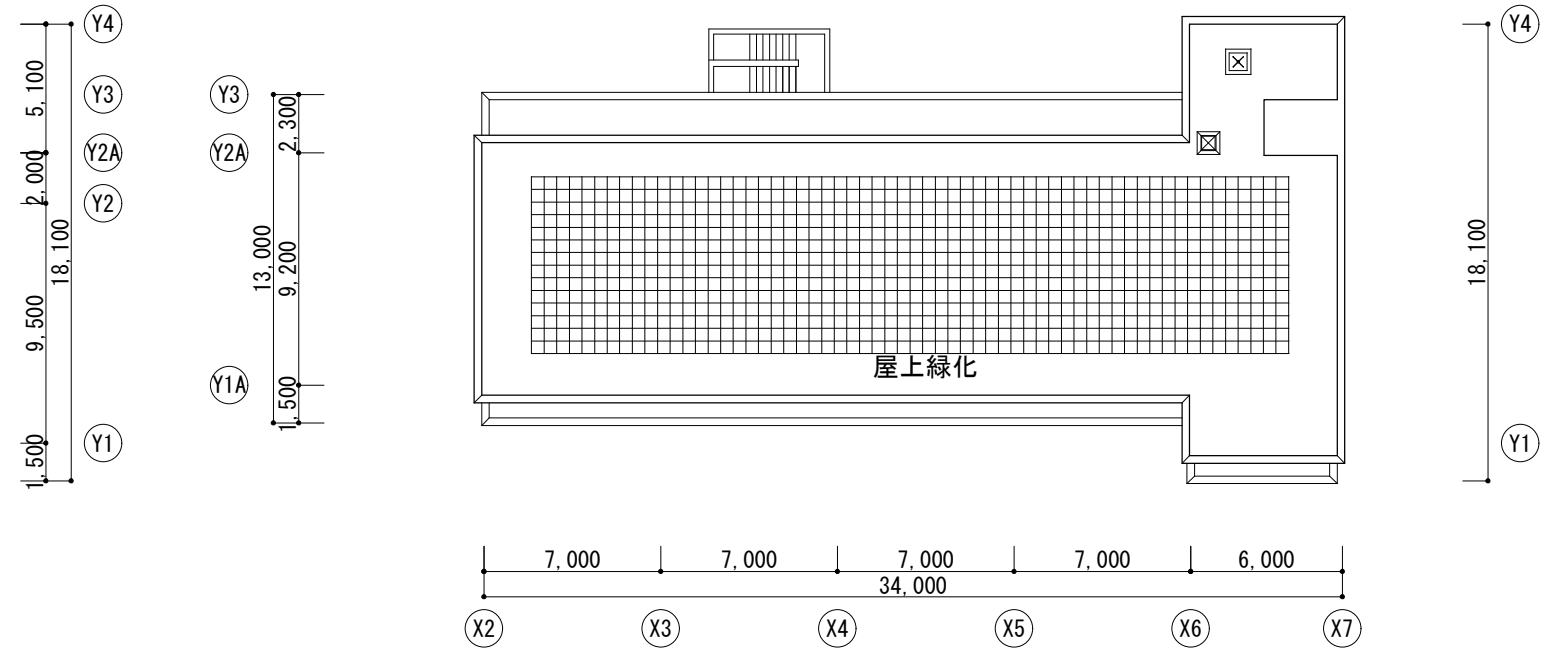
2号棟建物面積表 (㎡)

	1階	2階	3階	4階	延べ面積
区営住宅	66.61	19.17	383.70	355.45	824.93
区立保育園	454.73	466.39			921.12
附属建物	33.00				33.00
合計	554.34	485.56	383.70	355.45	1,779.05

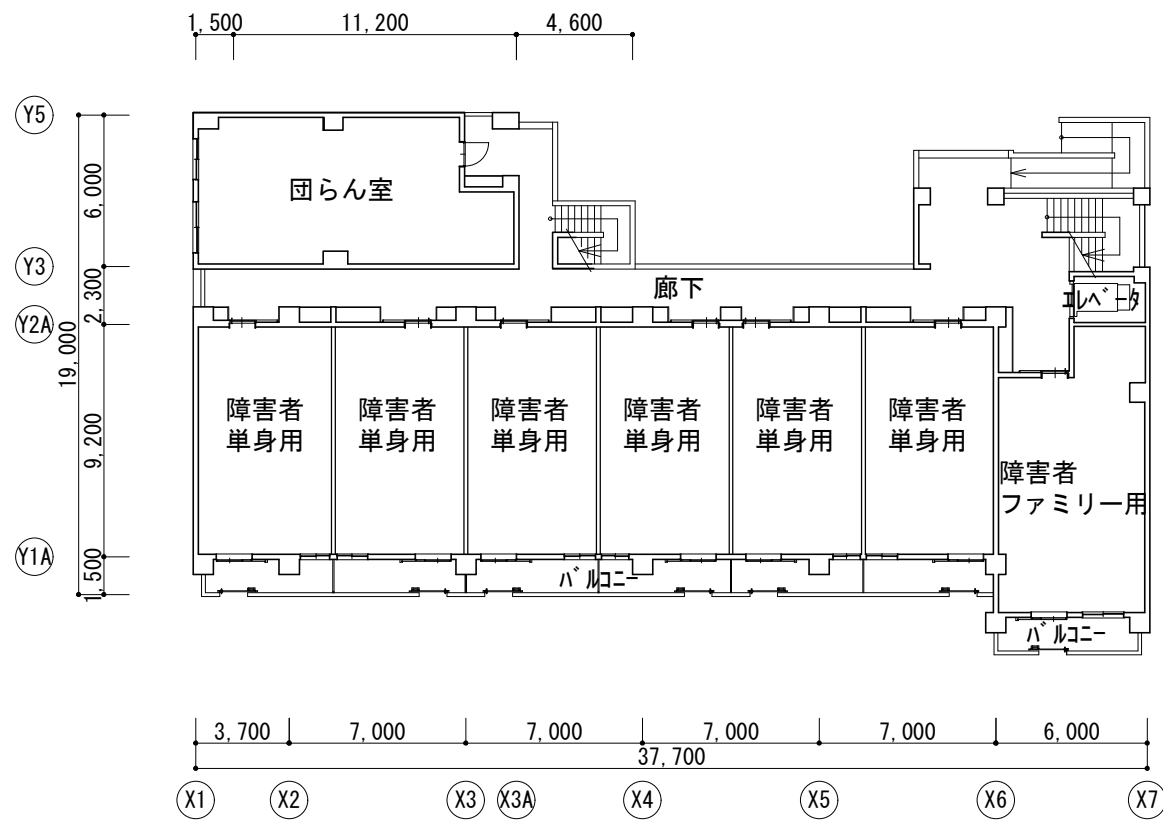
配置図兼1階平面図 1/300



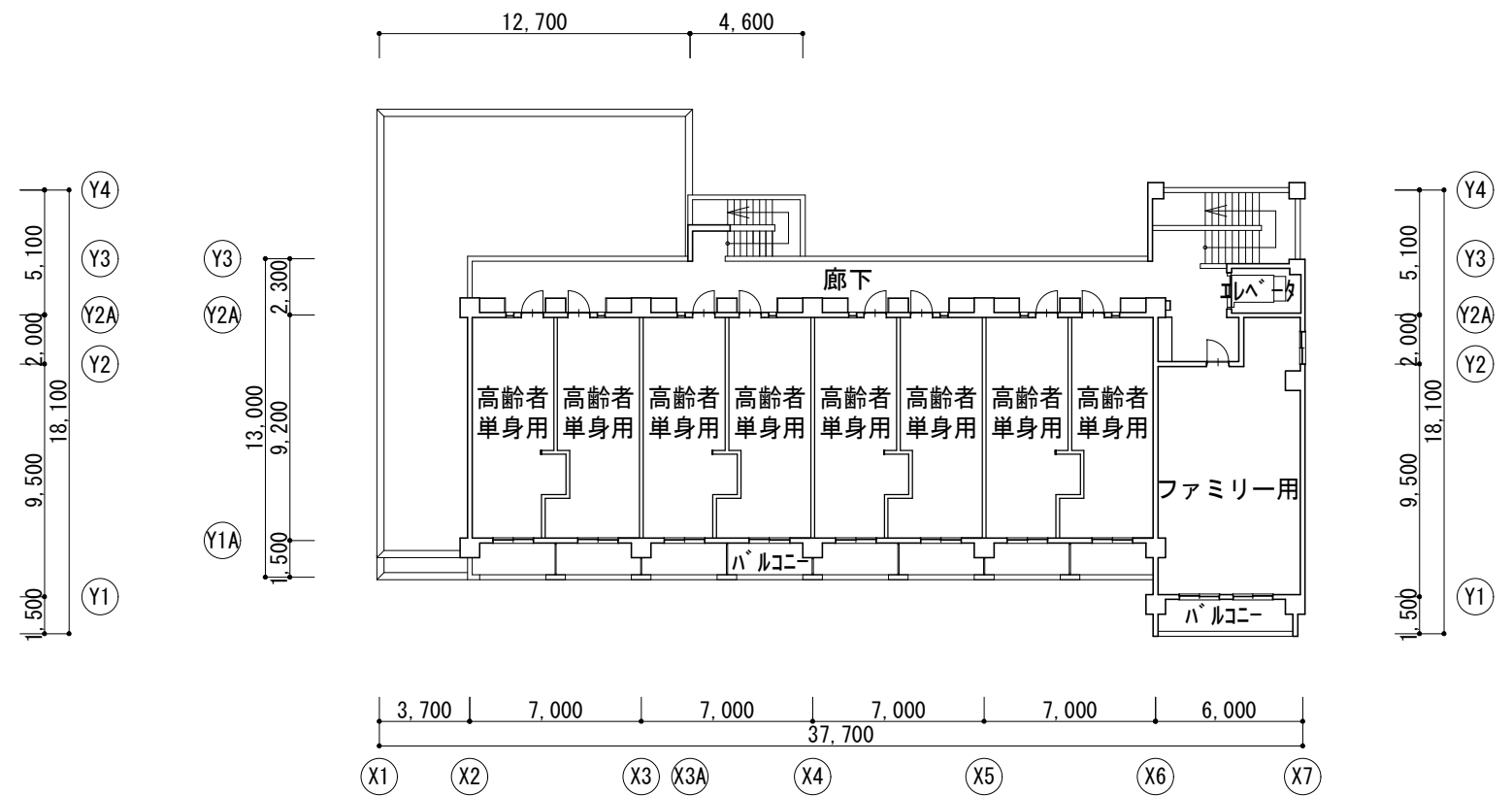
【1号棟】2、3階平面図 1/300



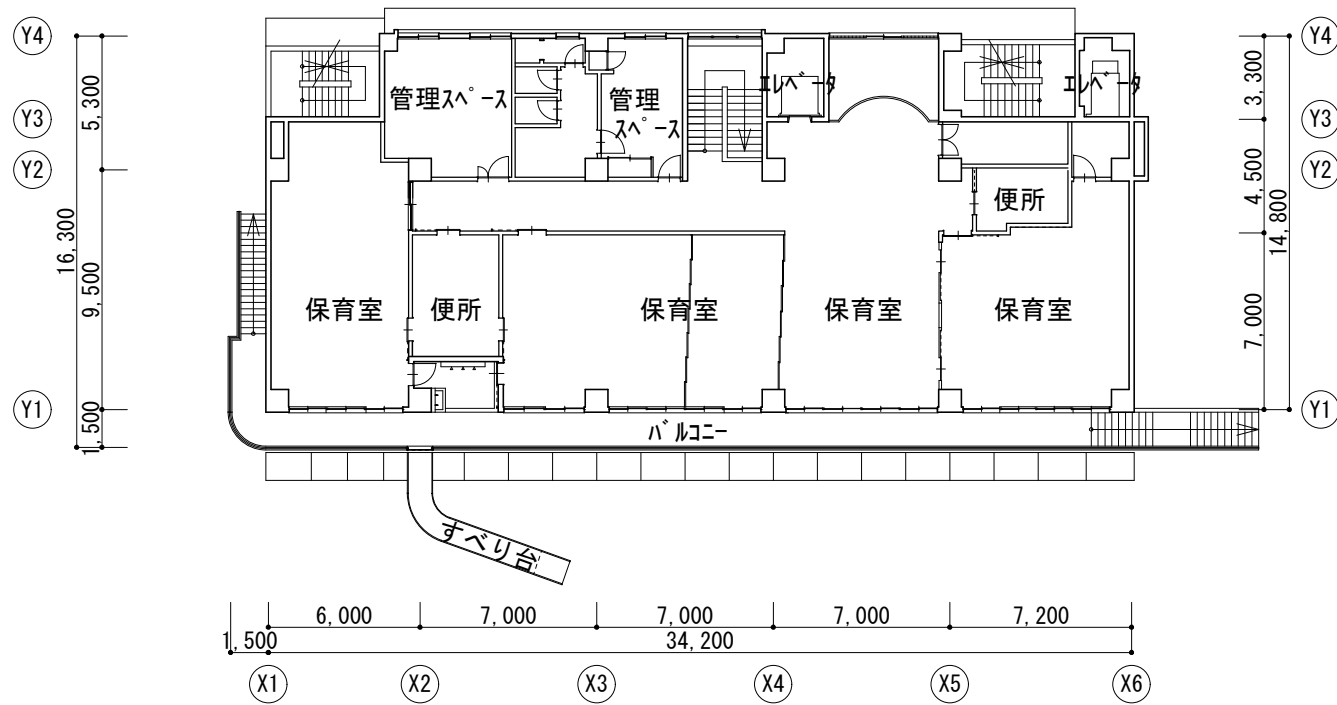
【1号棟】屋階平面図 1/300



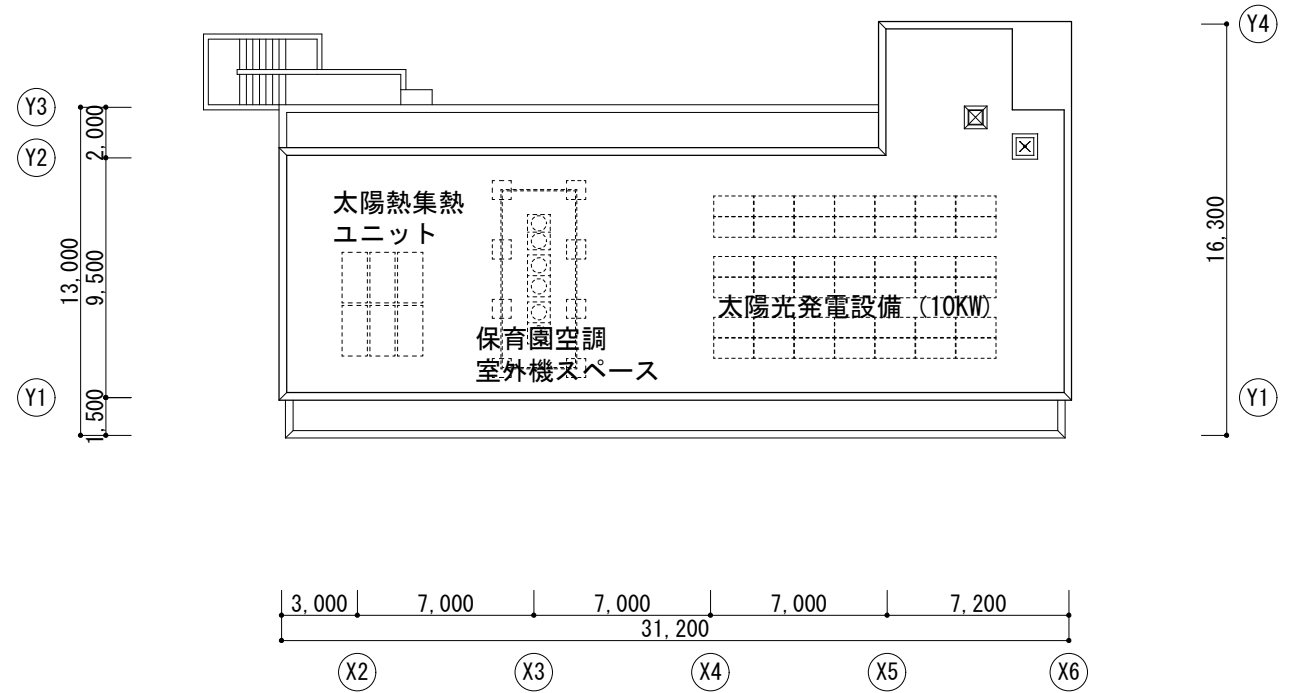
【1号棟】1階平面図 1/300



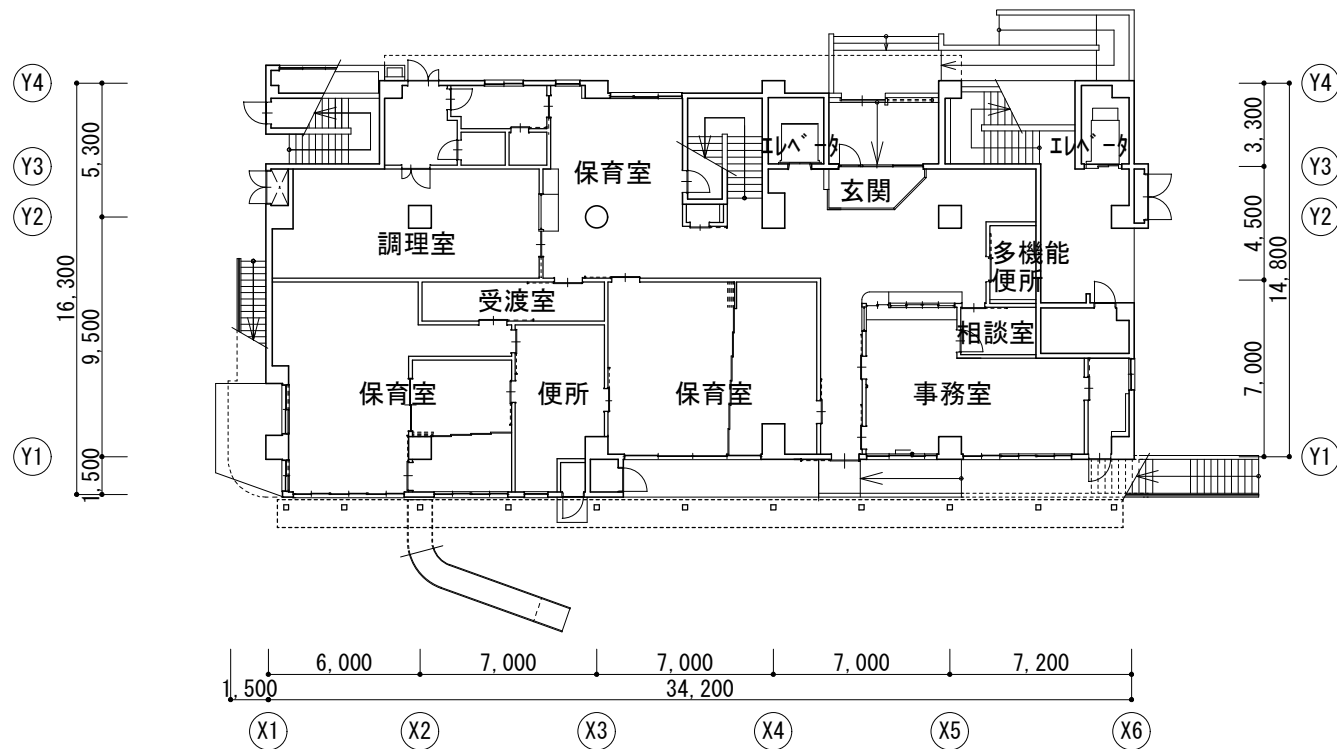
【1号棟】4階平面図 1/300



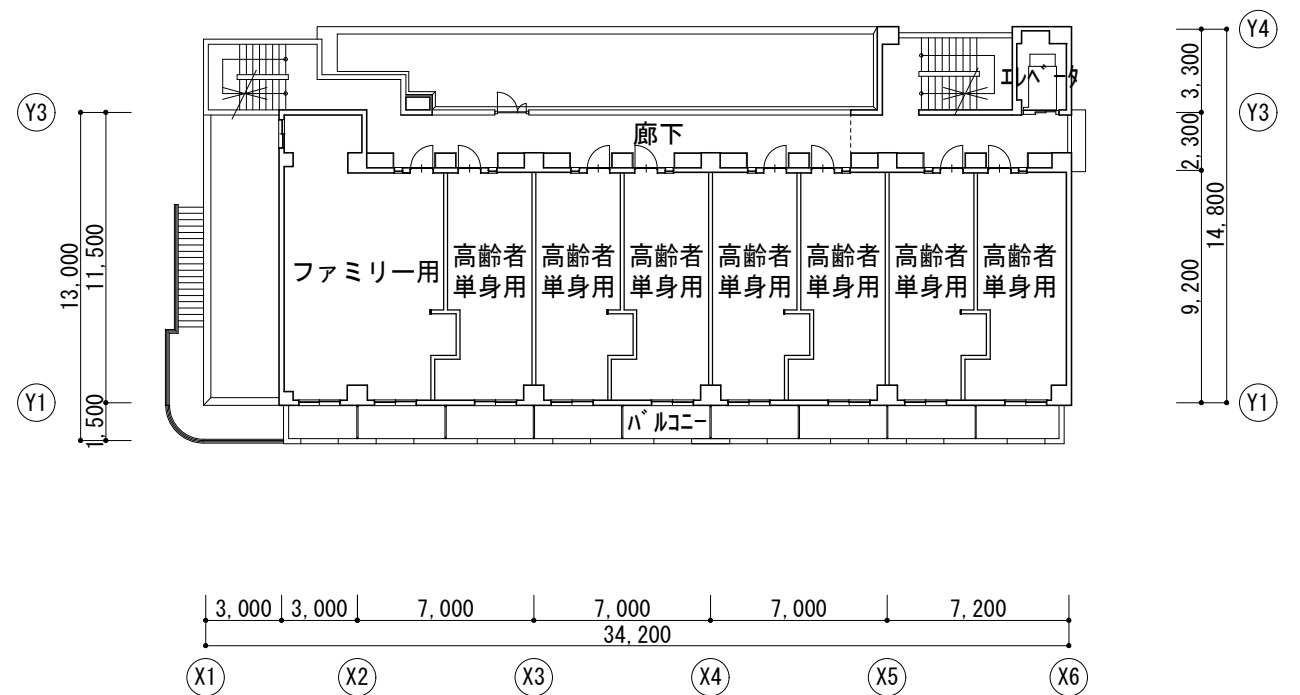
【2号棟】2階平面図 1/300



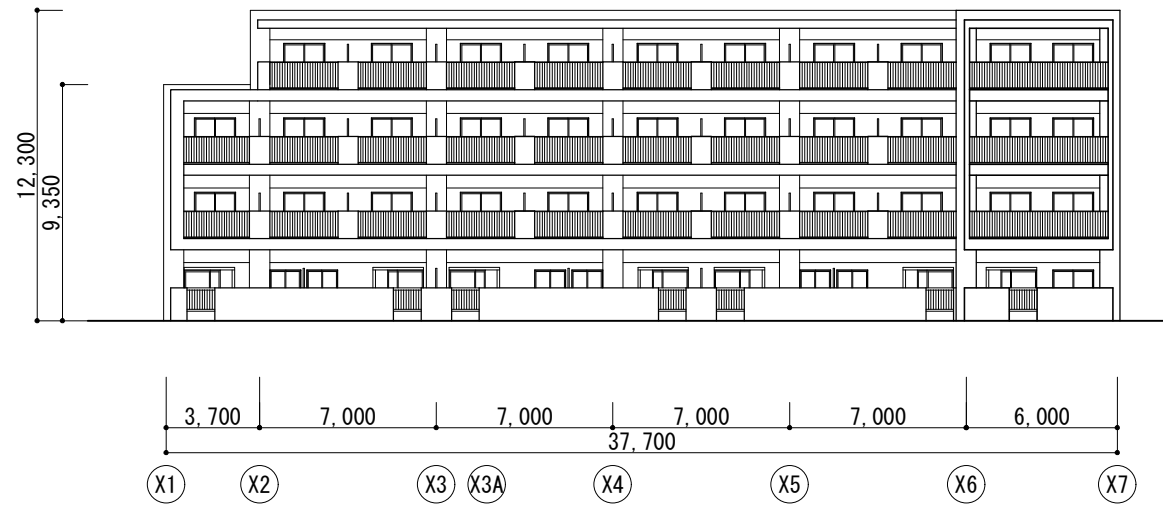
【2号棟】屋階平面図 1/300



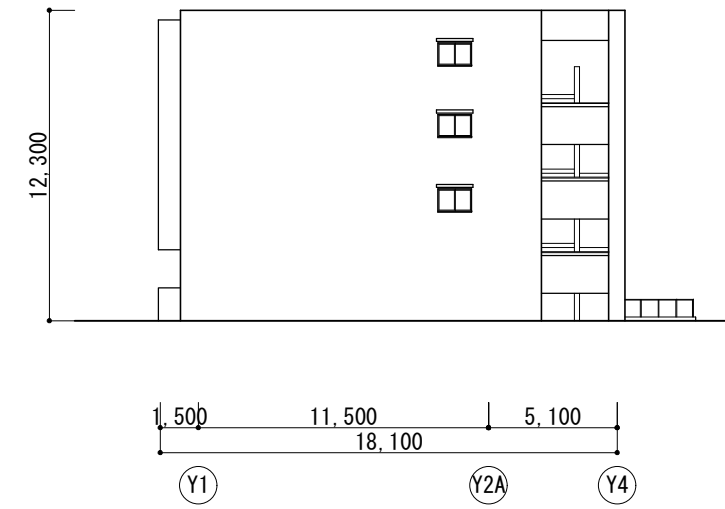
【2号棟】1階平面図 1/300



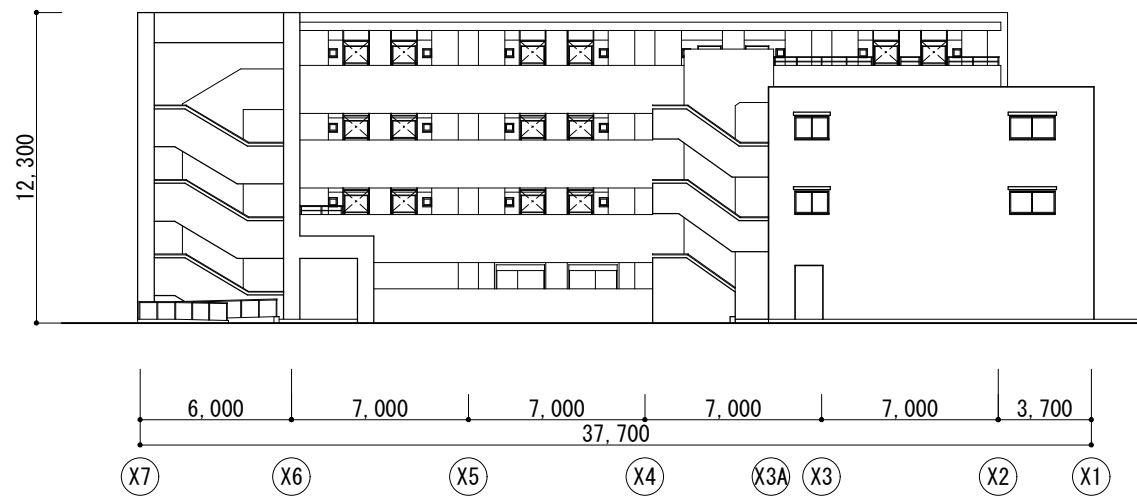
【2号棟】3、4階平面図 1/300



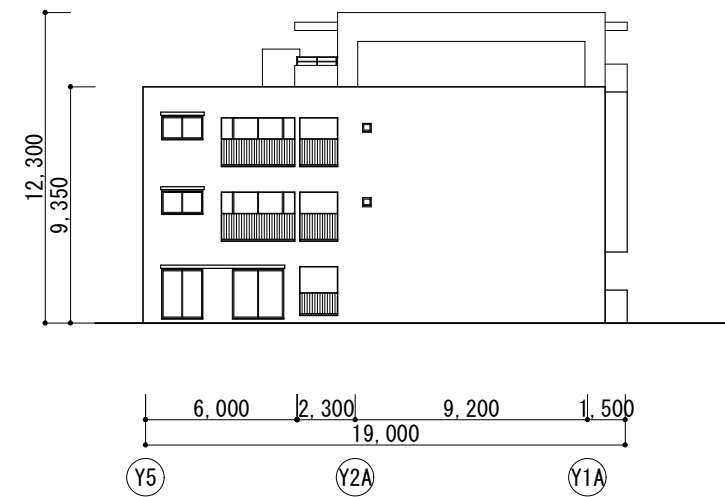
【1号棟】南側立面図 1/300



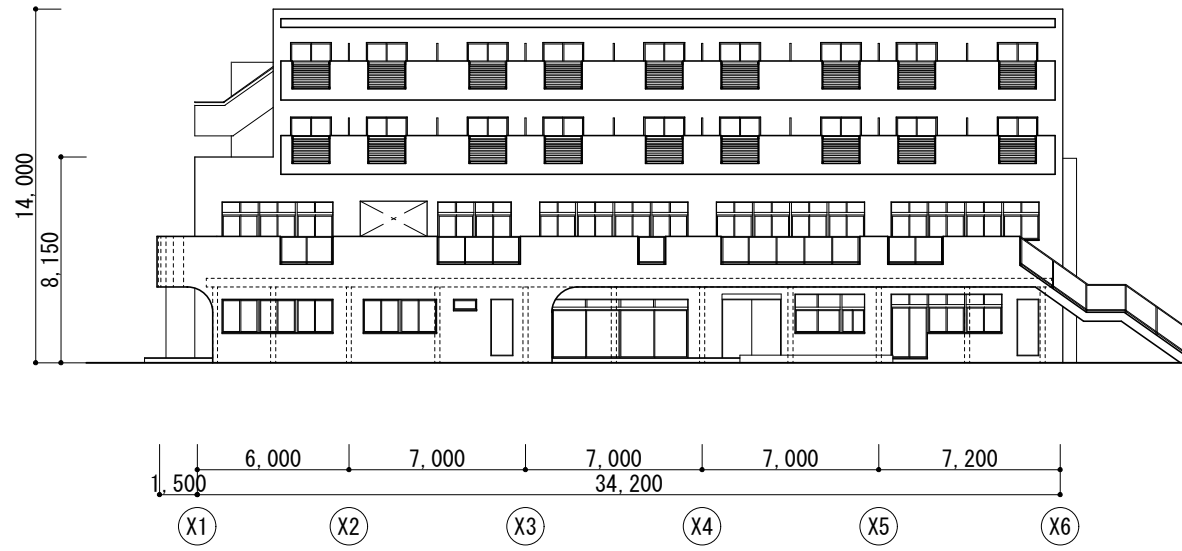
【1号棟】東側立面図 1/300



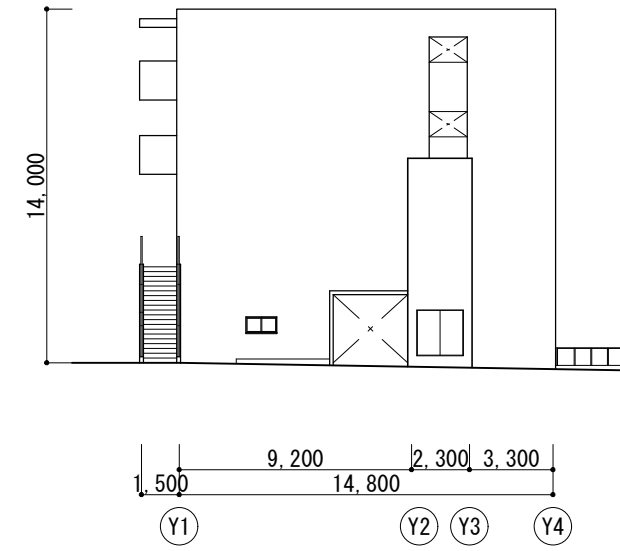
【1号棟】北側立面図 1/300



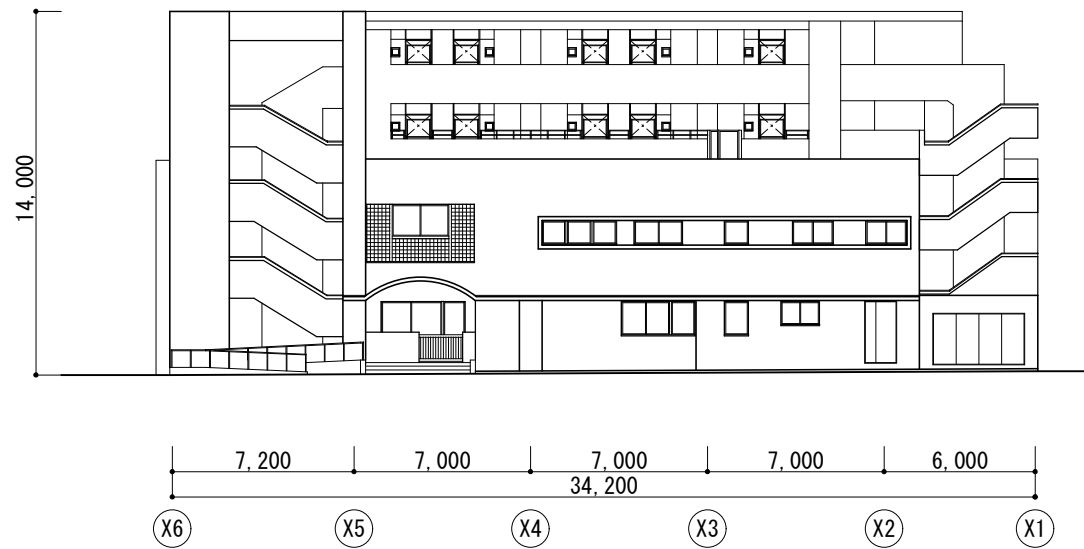
【1号棟】西側立面図 1/300



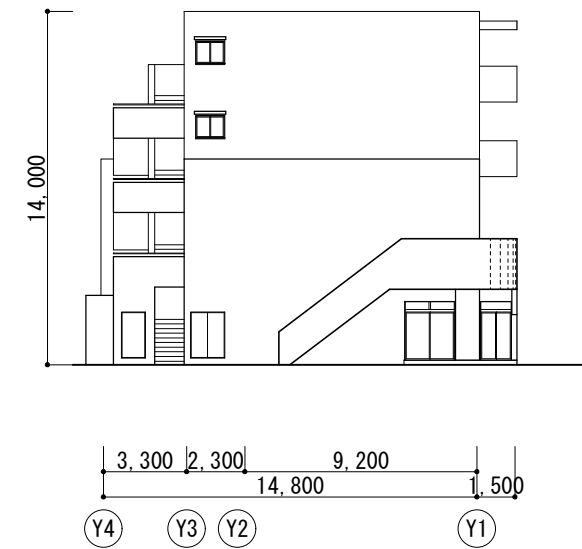
【2号棟】南側立面図 1/300



【2号棟】東側立面図 1/300



【2号棟】北側立面図 1/300



【2号棟】西側立面図 1/300

工事工程表

年月		28年度	29年度	30年度	31年度	32年度
種別	種別					
	種別					
解体工事	1号棟	既存1号棟解体				
	2号棟		既存2号棟解体			
仮設園舎工事	建設	仮設園舎建設				
	賃貸借		仮設園舎運用期間			
	解体				仮設園舎解体	
改築工事	1号棟				新設1号棟建設	☆1号棟開設
	2号棟		新設2号棟建設			☆2号棟開設

