

平成27年8月12日  
子ども・若者部  
都市整備部

## 都営豪徳寺アパートの移管受入れ及び区営住宅と区立豪徳寺保育園の整備について

### (付議の要旨)

区立豪徳寺保育園が併設された都営豪徳寺アパートの区移管を受入れ、区営住宅と保育園の複合施設の基本構想をまとめたので報告する。

### 1 主旨

区立豪徳寺保育園を併設した都営豪徳寺アパートの区への移管については、高齢者向けを中心とした住宅の確保と保育待機児対策を目的とした移管時建替えに向けて、政策会議(平成26年8月11日)で了承を得て、都と協議を進めてきており、本年5月には、都より移管決定の通知がなされた。

このたび、移管時建替えによる区営住宅と保育園からなる複合施設の基本構想をとりまとめたので、都営豪徳寺アパートの移管受入れの内容とあわせて報告する。

### 2 移管受入れの内容

#### (1) 物件概要(別紙1・2参照)

##### 1) 土地

所在 世田谷区豪徳寺1-34(住居表示)  
地積 約2,549m<sup>2</sup>

##### 2) 建物(移管後建替え予定)

建設年度 昭和35年 棟戸数 2棟45戸  
床面積 約2,034m<sup>2</sup>  
構造 鉄筋コンクリート造 地上4階建て

##### 3) その他

併設施設 区立豪徳寺保育園  
延床面積約204m<sup>2</sup>(2号棟1階部分)

その他 集会所 1棟、受水槽 2個等

#### (2) 平成27年度第4回区議会定例会に負担付贈与受入れの議案を提出する。

##### 取得に伴う負担条件

ア 土地を贈与契約の日から20年間区営住宅敷地として使用すること。

イ 建物を除去し、区営住宅を建設し、贈与契約の日から20年間区営住宅として使用すること。

ウ 用途指定期間中、用途の変更もしくは廃止または財産の貸付けもしくは処分をする場合は、東京都の承認をうけること。

### 3 基本構想の概要（別紙3参照）

#### （1）構想の考え方

建物内外ともに住宅と保育園のゾーニングを明確にし、安全で安心な施設づくりを目指す。

住宅は、多様な住まい方に対応できるように、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。

保育園は、園庭を最大限確保できる配置とする。

ユニバーサルデザインに基づいた施設計画とする。

環境に配慮した施設整備を行う。

#### （2）構想の概要

##### 1号棟（北側・区営住宅棟）

敷地面積	約1,218㎡
延床面積	約2,100㎡
構造	鉄筋コンクリート造 4階建て

##### 2号棟（南側・保育園併設棟）

敷地面積	約1,331㎡
延床面積	約1,850㎡
住戸（3、4階部分）	950㎡
保育園（1、2階部分）	900㎡
構造	鉄筋コンクリート造 4階建て

区営住宅	延床面積	約3,050㎡
	総住戸	55戸程度（うち7割程度を高齢者住宅とする。）

区立保育園	延床面積	約900㎡
	定員	130名程度

保育園建替え後は、近隣の区立梅丘保育園と平成31年4月をめどに統合して施設の老朽化を解消するとともに、統合移設後の梅丘保育園跡地については、引き続き保育需要が見込まれることから、私立認可保育園を整備する。

### 4 仮設園舎

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㎡
------	-----------	------	-------

## 5 概算工事費

約 1.9 億円（設計費、工事費、仮設園舎賃貸借料を含む。）

区負担 約 1.1 億円

補助金（国・都） 約 8 億円

保育園部分の補助金については、都と協議する。

## 6 今後の予定

平成 27 年度		基本設計、仮設園舎実施設計、解体実施設計
	9 月 3 日	福祉保健常任委員会報告（基本構想等） 都市整備常任委員会報告（基本構想等）
	11 月	区議会第 4 回定例会議案提出（負担付贈与受入れ）
平成 28 年度	5 月	政策会議（基本設計） 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 29 年度		解体工事（2号棟）、2号棟建設工事（保育園併設棟）
平成 30 年度		2号棟（保育園併設棟）竣工、保育園移転
平成 31 年度		梅丘保育園統合・運用開始、1号棟（区営住宅棟）建設工事
平成 32 年度		1号棟（区営住宅棟）竣工

■敷地概要・計画概要

- ・ 建築場所 東京都世田谷区豪徳寺1丁目34番
- ・ 合計敷地面積 約2,549㎡

計画敷地は、小田急小田原線豪徳寺駅・梅ヶ丘駅から徒歩5分程度の距離である。

敷地周辺地図



■既存建物概要

- 1) 敷地面積      1号棟 約1,218 m<sup>2</sup>  
                     2号棟 約1,331 m<sup>2</sup>
- 2) 延床面積      1号棟 約1,071 m<sup>2</sup>  
                     2号棟      約962 m<sup>2</sup>
- 3) 構造規模      1、2号棟 地上4階鉄筋コンクリート造

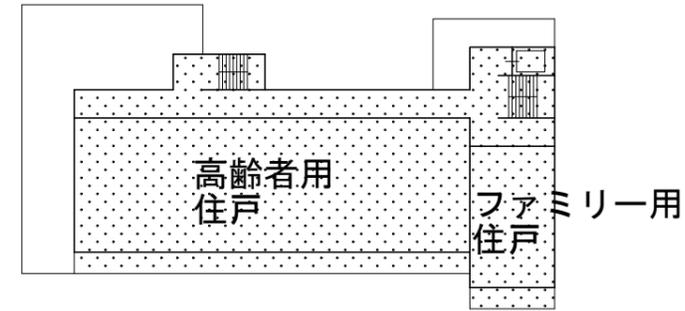
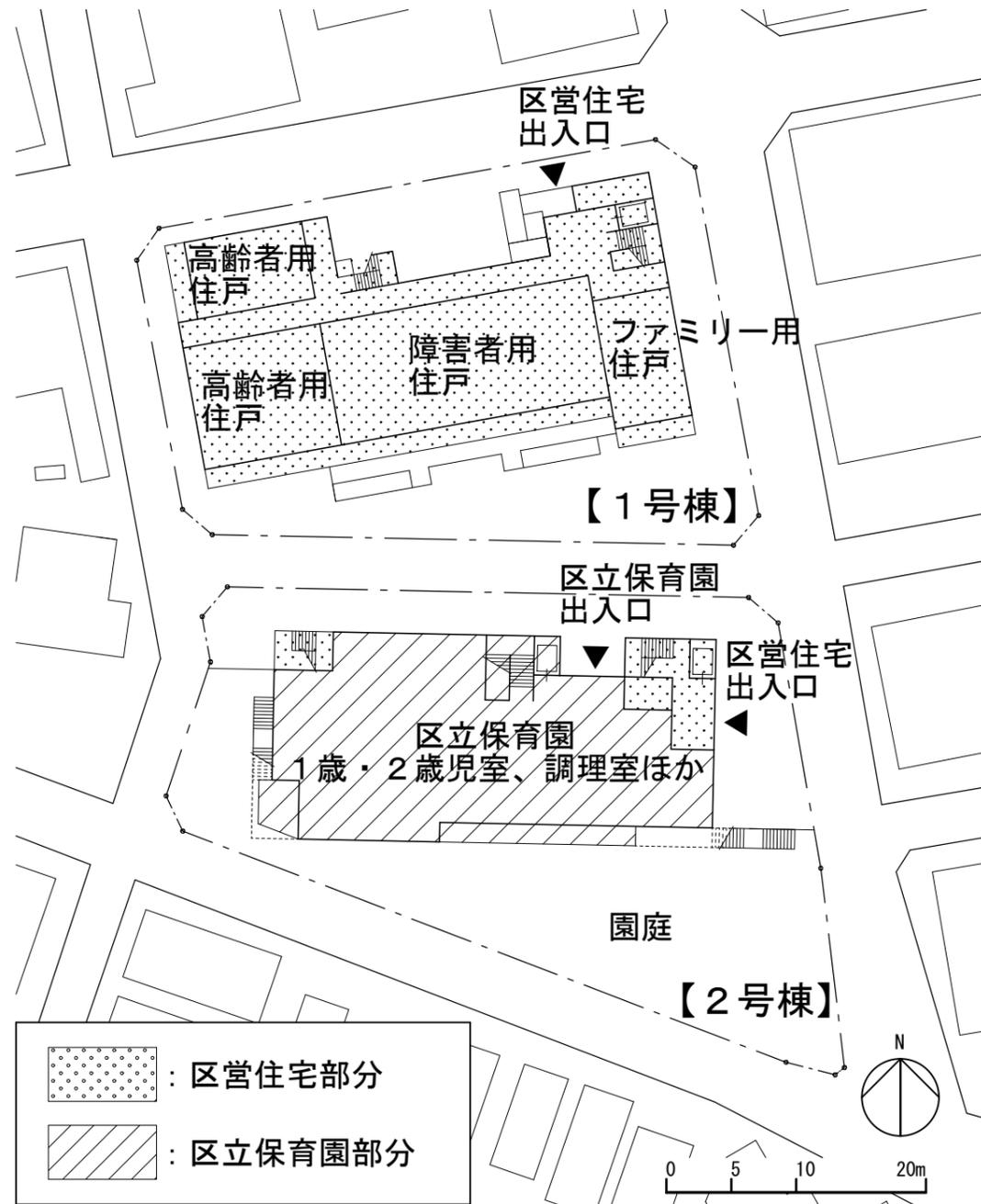
既存建物配置図



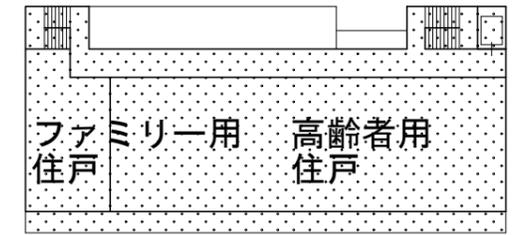
■配置計画・平面計画・立面計画

- 1) 合計敷地面積 約2,549㎡
- 2) 延床面積
  - 1号棟 約2,100㎡
  - 2号棟 約1,850㎡
- 3) 構造規模 1、2号棟 地上4階鉄筋コンクリート造

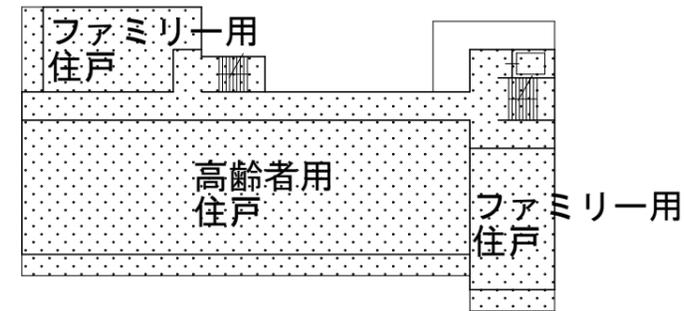
区営住宅 約950㎡  
区立保育園 約900㎡



【1号棟】  
4階平面図 1/500



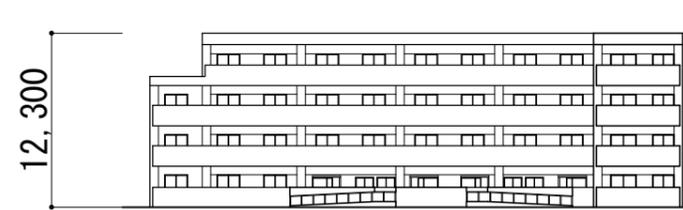
【2号棟】  
3～4階平面図 1/500



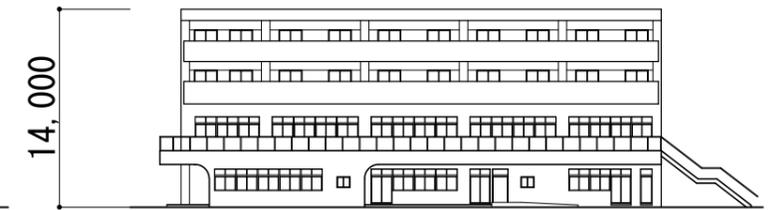
【1号棟】  
2～3階平面図 1/500



【2号棟】  
2階平面図 1/500



【1号棟】  
南側立面図 1/500



【2号棟】  
南側立面図 1/500