

(仮称) 梅丘複合施設基本構想
(案)

平成 2 8 年 8 月

世田谷区

(仮称)梅丘複合施設基本構想(案)

目次

第1	目的	・・・	1
第2	施設の現況		
1.	梅丘まちづくりセンター(社会福祉協議会梅丘地区事務局)	・・・	2
2.	梅丘地区会館	・・・	4
3.	梅丘あんしんすこやかセンター	・・・	6
第3	施設整備における基本方針	・・・	7
第4	計画条件		
1.	計画にあたっての基本的な考え方	・・・	8
2.	施設設計の共通配慮事項	・・・	8
3.	各施設機能の条件	・・・	8
	(1) エントランス		
	(2) 梅丘まちづくりセンター		
	(3) 梅丘あんしんすこやかセンター		
	(4) 社会福祉協議会梅丘地区事務局		
	(5) 梅丘地区会館		
	(6) その他		
4.	各施設等の開設時間・休館日	・・・	12
第5	梅丘まちづくりセンター仮設計画	・・・	13
第6	今後の予定	・・・	14

関連施設配置図

第 1 目的

世田谷区は、平成 26 年 3 月に「世田谷区地域保健医療福祉総合計画」を策定し、誰もが、安心して住み慣れた地域で暮らし続けられる地域社会を築くため、医療・介護・予防・住まい・生活支援などの包括的な支援サービスの提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しています。

具体的には、平成 28 年 7 月より、最も身近な行政単位である、「地区」ごとに「福祉の相談窓口」をつくり、まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）及び社会福祉協議会の三者が連携し、それぞれが持つ相談支援や地域づくりのノウハウを活かしながら、区民の身近な福祉相談への対応、また地区内の福祉的課題を把握し、区民の活動団体・事業者などと連携してその解決に取り組む「地域包括ケアの地区展開」を始めています。

梅丘地区においても、「地域包括ケアの地区展開」を進めるため、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の一体整備を行うこととしました。

また、区では施設の老朽化等の対応として「公共施設整備方針」を策定し、施設の合築・複合化による施設整備の取り組みを進めており、合わせて梅丘地区会館の機能を加えて「(仮称)梅丘複合施設」として整備することとしました。

第2 施設の現況

1. 梅丘まちづくりセンター（社会福祉協議会梅丘地区事務局）

（平成28年7月より社会福祉協議会の執務スペースをまちづくりセンター内に配置）

（1）建物概要

所在地 世田谷区梅丘1丁目61番16号
竣工年 昭和41年 築50年
敷地面積 765.4 m²
延床面積 290.52 m²
鉄筋コンクリート造 地上2階建て

（2）用途地域等

	道路から20m以内の部分	道路から20mを超える部分
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	150%
高度地区	45m第2種高度地区	第1種高度地区
日影規制	3h - 2h・4m	4h - 2.5h・1.5m
防火指定	準防火地域	
都市計画	都市計画道路 補助154号線（幅員15m）概成区間	

（3）状況

正面道路から建物入口までの高低差が大きく、障害者・高齢者には負担となっている。

窓口カウンター等が狭く、プライバシーの配慮に欠ける。

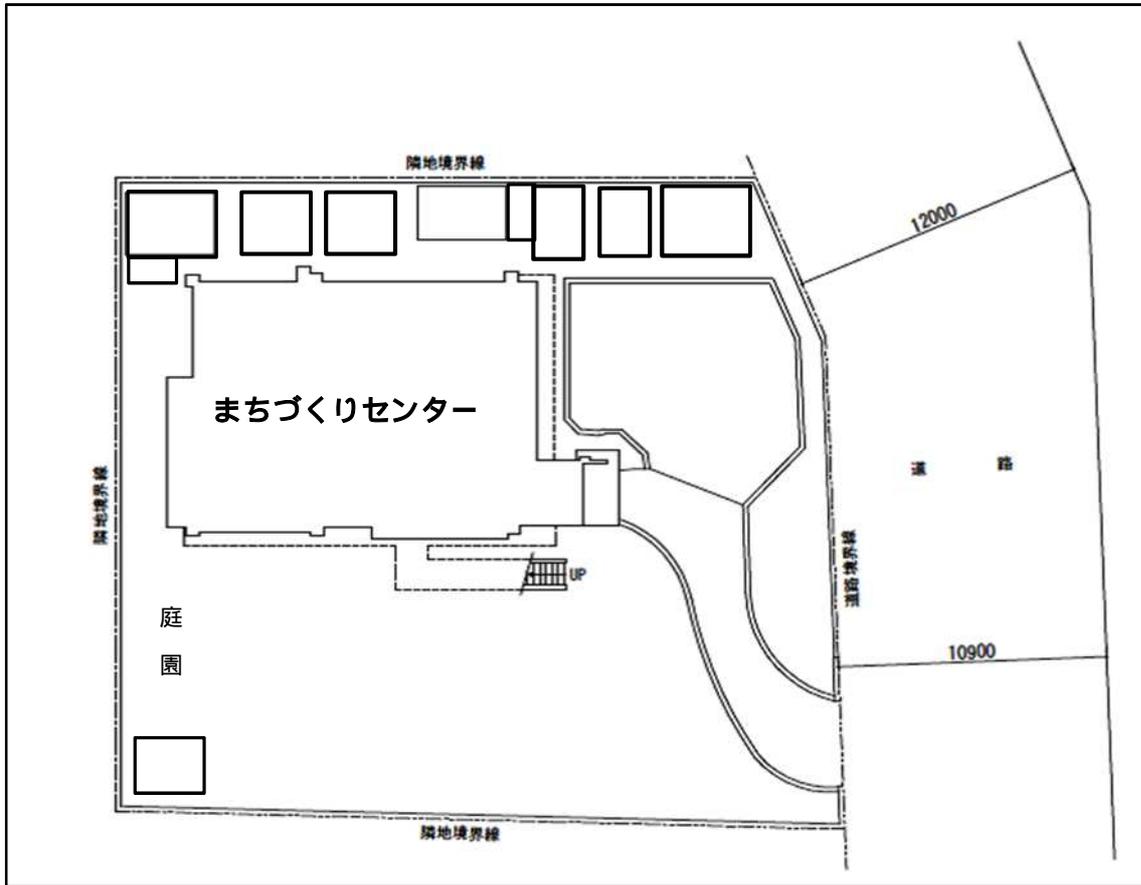
室内に段差が多くユニバーサルデザイン対策が図られていない。

活動フロアは各種会議をはじめ、町会等の会議やレクリエーション活動の場として利用され、ほとんど空きのない状況であるが、2階に上る階段は狭く、また段数も多いため、高齢者が安心して利用できない。

敷地内に花壇が作られ、地域住民の有志が管理をしている。

建物屋上と敷地内に行政財産使用許可による、携帯電話会社のアンテナ設備、ケーブルテレビの電源柱が設置されている。

【梅丘まちづくりセンター敷地状況】



世田谷区拠点隊用防災備蓄品倉庫
まちづくりセンター倉庫
町会防災倉庫

消防団格納庫
消防団詰所

2. 梅丘地区会館

(1) 建物概要

所在地 世田谷区梅丘一丁目2番18号
竣工年 昭和54年 築37年
敷地面積 441.07 m²
延床面積 324.22 m²
鉄筋コンクリート造 地上2階建て

(2) 用途地域等

用途地域	第1種低層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	150%
高度地区	第1種高度地区
日影規制	4h - 2.5h・1.5m
防火指定	準防火地域

* 土木課財産（児童遊園）

隣地は公園（条例上の位置づけあり）

(3) 状況

部屋構成

部屋	床	面積	使用用途
2F 会議室	70-リング	59.50 m ²	会議、華道、書道、邦楽、ダンス、バレエ、軽体操等
1F 大広間	畳 舞台	68.50 m ²	会議、華道、書道、邦楽、ヨガ等
1F 第1和室	6畳	13.60 m ²	会議、華道、書道、絵画等
1F 第2和室	6畳	13.60 m ²	会議、華道、書道、絵画等
談話室	長尺シート	15.40 m ²	（個人利用のみ）

* 大広間・和室は、昼間は「個人利用」

その他施設 管理事務室・納戸

全館土足禁止

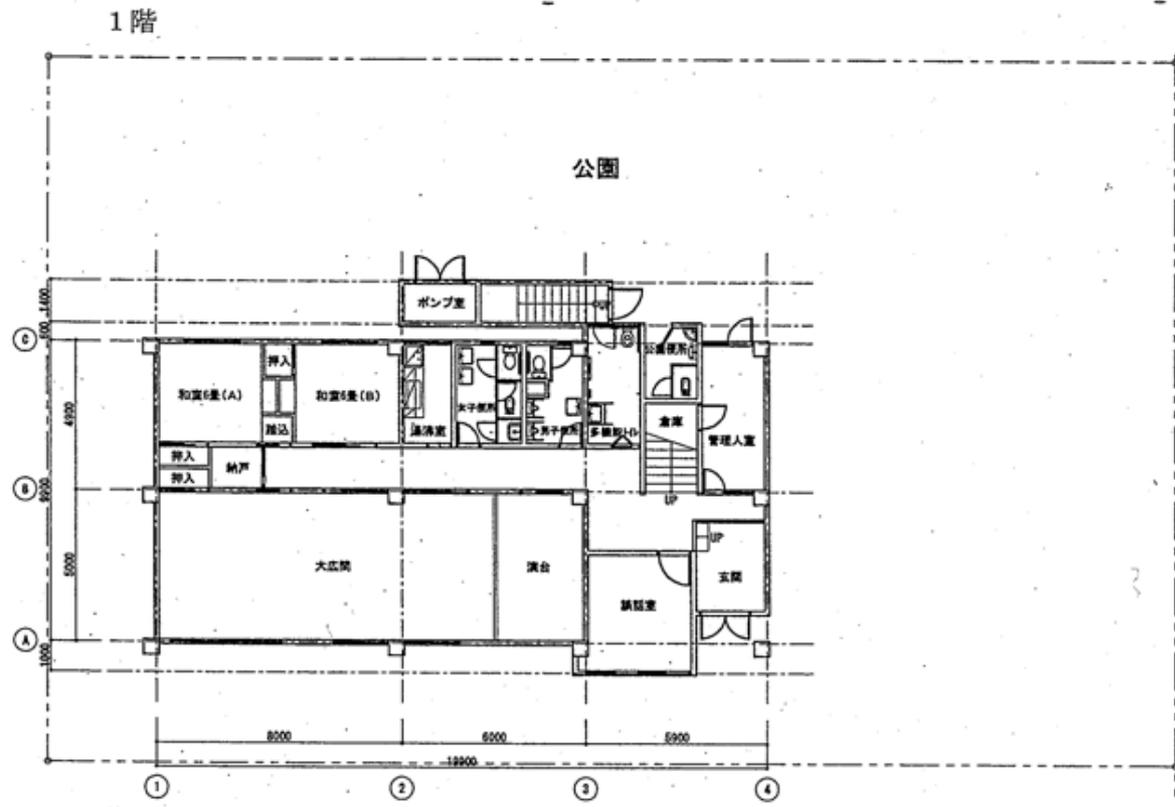
選挙時、1Fを投票所として使用

現在2F納戸及び外部物置に投票所用物品が保管されている

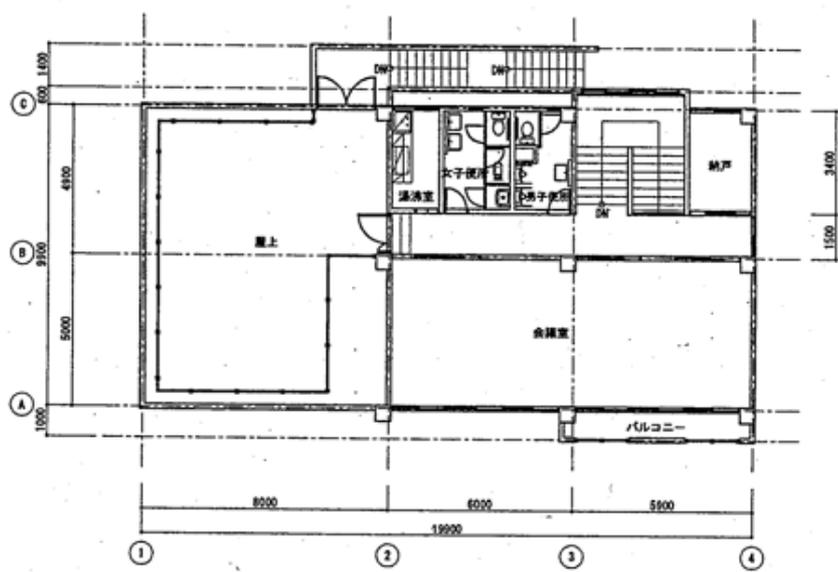
公園利用者用の外トイレを建物に設置

外壁部に町会所有のスタンドパイプあり

梅丘地区会館 現状図



2階



3．梅丘あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）

所在地 世田谷区梅丘一丁目15番12号
建物 賃貸借契約物件
使用面積 44㎡
状況 現在地は梅丘商店街の中、事務室1階に設置されている。梅丘まちづくりセンターとは約300mの距離にある。個室の相談室はない。

梅丘まちづくり
センター
（社会福祉協議会梅丘地区
事務局）



梅丘地区会館



梅丘あんしんすこやか
センター



第3 施設整備における基本方針

(1) 改修方針

現在の梅丘まちづくりセンターの建物は、あんしんすこやかセンターとの一体化を行うには、執務スペースが狭隘なため、長期的に使用するために補強工事を行ったとしても、良好な執務空間の確保が難しい。

そのため、建物を解体し、梅丘まちづくりセンターの現在地で複合施設を整備する。

(2) 施設の複合化

世田谷区公共施設整備方針に基づき、近隣の梅丘地区会館も一体化し、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との複合施設とする。

(3) 工事期間中のまちづくりセンター業務

梅丘まちづくりセンターの解体・整備にあたっては、まちづくりセンター(社会福祉協議会)を近隣の梅丘地区会館に仮移転する。

(4) 複合施設整備後、現在の梅丘地区会館の建物については、「小規模多機能型居宅介護施設」等の活用を別途検討する。

第4 計画条件

1 . 計画にあたっての基本的な考え方

下記事業を円滑に進めるために、必要な機能を盛り込んだ、窓口、事務室及び相談室を一体整備する。

まちづくりセンター、あんしんすこやかセンター、社会福祉協議会の三者が連携し、窓口において身近な福祉相談を実施する。

地域包括ケアシステムの構築に向けた地区課題の解決に資する、新たな社会資源やサービス創出のため、三者が連携して地域の活動団体等関係者のネットワークづくりを進める地区の拠点とする。

2 . 施設設計の共通配慮事項

周辺環境

安全面・ユニバーサルデザイン

施設利用者が利用しやすい動線・機能面

施設の維持管理及び維持管理コスト

前面道路から建物への勾配について、高齢者等の視点から改善策を検討

都市計画道路に関して、一定の配慮

3 . 各施設機能の条件

(1) エントランス

各施設の開設日・開設時間の違いに配慮した計画とする。

地区会館等が投票所などに利用されることから、選挙時の動線等に配慮する。

(2) 梅丘まちづくりセンター

区民が生活する地区の強化に向けた活動と相談機能等の機能集積の拠点として、また、相談や諸手続きの窓口として、利用しやすい施設にする。

受付・待合スペース

受付カウンターは業務を迅速に行うため、事務室と一体整備し、プライバシーに配慮した配置、相談スペース等を検討する。

カウンターは高齢者や障害者に配慮したローカウンターとハイカウンターを組み合わせて配置する。

記載台・椅子・チラシ等の掲示スペースを確保する。

証明書自動交付機

プライバシー保護やメンテナンスに配慮して設置する。

事務室

受付・相談業務を行うため、プライバシーに配慮した配置とする。

窓口対応用の端末機、プリンター・コピー機、FAX等の設置。

事務処理の動線に配慮したレイアウトとする。

事務用品、貸出物品等の収納スペースを事務室と一体で配置する。

事務室内に金庫を設置する。

応接スペース

町会関係者等地域の方々と、情報交換等をするスペースを事務室内に設ける。

活動コーナー

少人数での地域団体の打合せ用のスペースとして活動コーナーを設ける。

地域へ貸出す。

活動フロア

会議だけでなく、軽体操等での利用を前提に、防音・振動対策等近隣に配慮した設計とする。

まちづくりセンター業務時間外に予約者の利用（開錠・施錠を含む）が可能な管理・配置とする。

机・椅子等の物品が収納できるスペースを設ける。

印刷機

地域への貸出用印刷機の利用スペースを設ける。

地域の防災拠点としての機能

防災倉庫 ・災害時の拠点隊として必要な物品を備蓄する。

・発電機燃料等可燃物に配慮した備蓄を計画する。

災害対策機能の強化のため、設置型発電機と災害対策用トイレ汚水槽の配備を検討する。

・設置型発電機 72時間電力確保

・汚水槽 拠点隊従事職員の1週間分程度を想定

(3) 梅丘あんしんすこやかセンター

現在の事務所からまちづくりセンターや社会福祉協議会と同一施設に移転することにより、相互に連携して効果的・効率的な事業が展開できるようにする。

事務室

あんしんすこやかセンターの事務運営及び相談業務の拡充や将来の業務量の増大にも対応できるスペースを確保する。

施錠できる書類保管庫、事務機器等を設置できるスペースを確保する。相談者のプライバシーに十分配慮しつつ、まちづくりセンターに隣接した計画とする。

受付・待合スペース

受付には、相談を受けるための相談カウンターを設け、業務を迅速に行うため、事務室と一体整備とする。

相談カウンターは、高齢者や障害者に配慮したローカウンターを設置する。

相談者のプライバシーに配慮し、安心して相談できるようにする。

車いすを使用している方などの利用も考慮したスペース・環境を確保する。

相談室

4名が対面で利用できる程度の広さの個室を設ける。

職員の危機回避のため2方向出口を確保するとともに、相談室の中の様子が事務室から確認できるようにする。

相談者のプライバシーに配慮するものとし、安心して相談できるようにする。

(4) 社会福祉協議会梅丘地区事務局

地区における生活支援コーディネーターとして、ふれあいサービスなどの利用やサロン・ミニデイ活動への参加などによる相談支援を拡充するため、まちづくりセンター及びあんしんすこやかセンターと日常的に連携できる執務スペースを確保する。

執務場所については、地区における人材発掘や地区まちづくり活動等の把握に資する情報共有等を踏まえ、まちづくりセンター事務室内として、パソコン、プリンター等を整備するとともに、受付カウンターをまちづくりセンターと共用するなどして、確保する。

(5) 地区会館

区の「公共施設整備方針」を基本とした施設規模を前提に、地域の活動団体が文化的活動やレクリエーション活動に利用できる場として、原則、現在の地区会館の利用目的が継続できるようにする。

管理事務室

事務室は地区会館の管理業務（常駐管理とはしない）を行う部屋として建物の1階に配置する。

事務用品、施設管理用物品等を収納する倉庫を設ける。

会議室・大広間等

会議室は大小2～3室程度の設置を検討する。

大広間の利用形態は従来どおり。舞台等の配置については検討する。

音響機器を設置するとともに、近隣や、まちづくりセンター等の他施設に配慮した防音・防振を計画する。

各部屋に机・椅子等の物品が収納できるスペースを設ける。

大広間は分割使用の設備（防音は考慮しない）も検討する。

和室

設置について、利用状況と建物全体のボリューム等を含め検討する。

(6) その他

サイン

統一性をもたせたものとする。また、掲示場所などを考慮し、施設利用者に分かりやすいサインを設置する。

視覚障害者に配慮した設備等を計画する。

トイレ

ユニバーサルデザイン推進条例に則して多機能トイレを設置する。

各施設の利用時間の違いに配慮して男女別トイレを配置する

授乳室

授乳室を設置する。（日曜日・祝日は対応しない）

ロッカー室・更衣室・休憩室

男女別に設ける。職員数分のロッカーの設置場所を計画する。

配置については、各施設職員の共用使用も含め検討する。

訪問等に対応した更衣スペースを確保する。

自転車置き場

以下のとおり必要な整備を行う。

あんしんすこやかセンター等の業務用

職員の通勤用

地区会館等の利用者専用

ごみ保管庫

委託業者による、早朝等の収集に配慮した配置とする。

駐車場

まちづくりセンター及びあんしんすこやかセンター来庁者用の駐車スペースを検討する。

4 . 各施設等の開設時間・休館日

施設名	開設時間	休館日
まちづくりセンター窓口	8:30 ~ 17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
同 活動フロア	9:00 ~ 21:00	年末年始
証明書自動交付機	9:00 ~ 17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
あんしんすこやかセンター	8:30 ~ 17:00	日曜日・祝日、年末年始
社会福祉協議会窓口	8:30 ~ 17:00	土・日曜日、祝日、年末年始
地区会館	9:00 ~ 22:00	(現在) 第2月曜日 年末年始

効率的な維持管理のため、今後、全館休館日の設定を検討する。

第5 梅丘まちづくりセンター仮設計画

解体・建設工事期間中は、まちづくりセンター及び社会福祉協議会の機能を梅丘地区会館の一部に移転し、業務を行う。

階	現行室名	まちづくりセンター移転後
1 F	和室 1 . 2 大広間物品スペースの一部	事務室 社会福祉協議会
1 F	談話室	受付カウンター
1 F	管理事務室	会議室
2 F	納戸 通路一部	打合せ・ロッカー室

1 F 受付カウンターの客待ちスペースを除き、土足禁止は変更しない。

玄関付近に自動交付機を移設する。

まちづくりセンター活動フロアで行われている、地域活動・期日前投票等については、地区会館 2 階会議室を活用する。

金庫、物品（発電機燃料あり）保管スペースを設ける。

主な改修工事内容

区ネットワーク敷設

電話回線敷設

間仕切り変更

空調設備再配置・更新（一部新設）

大広間で音響機器が使用されるため、事務室等に一定の防音を計画する。
まちづくりセンター敷地内の区以外の倉庫等については、関係者と協議するなど、対応を別途検討する。

第6 今後の予定

平成28年9月下旬 10月～ 平成29年度	基本構想住民説明会 基本設計 実施設計 梅丘地区会館改修工事 梅丘まちづくりセンター（社会福祉協議会梅丘地区事務局）仮移転
平成30年度 平成31年度中	解体・建築工事 複合施設開設

【関連施設配置図】

