

(仮称) 世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備
基本構想報告書

令和6年3月

世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備基本構想検討委員会

1. 基本方針

1-1. 今までの経緯

令和4年7月28日の福祉保健常任委員会にて、『世田谷区立児童館の整備等計画について』（以下、「児童館整備計画」という。）及び『「区立保育園の今後のあり方」に基づく新たな再整備計画について』（以下、「保育園再整備計画」という。）において、区内における区立児童館及び区立保育園の整備全体の方向性を報告した。

その中で、（仮称）世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設（以下、「当該複合施設」という。）については、区立奥沢西保育園の跡地を活用し、区立児童館と私立認可保育園との合築により整備することとした。

平成26年度 世田谷区子ども計画第2期（平成27年から平成36年）策定

令和元年度 同計画第2期後期計画（令和2年度から令和6年度）策定
（子ども子育て支援事業計画を内包）

令和4年7月 「世田谷区立児童館整備等計画について」策定

7月 「区立保育園の今後のあり方」に基づくあらたな整備計画策定

令和5年3月 「グランドビジョン（子ども子育て支援事業計画調整計画）」策定

グランドビジョン、世田谷区公共施設等総合管理計画



児童館整備計画

まちづくりセンター管内の地区内において、子どもにかかる身近な相談や見守りの中核を担う児童館を整備する計画。
※九品仏地区（奥沢四～八丁目および玉川田園調布一・二丁目）は児童館未整備地区

区立保育園再整備計画

在宅子育て家庭を含めた子育て支援の充実や保育の質の向上等に取り組みなら、区立保育園の再整備を効率的かつ効果的に進めていくための計画。

今後の子ども政策の考え方（グランドビジョン）及び世田谷区公共施設等総合管理計画に基づき、（仮称）世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備方針を取りまとめた。



（仮称）世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備方針

令和5年7月 「（仮称）世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備方針」策定

2. 与条件整理

2-1. 周辺地域の分析



九品仏地区は玉川地域に属しており、計画地は、幹線道路である環状8号線（都道311号線）の北側で落ち着いた住宅街に位置している。計画地を中心として500m以内の西側に尾山台小・中学校、東側に九品仏小学校があり、1km以内の東側に八幡小学校、北側に八幡中学校がある。

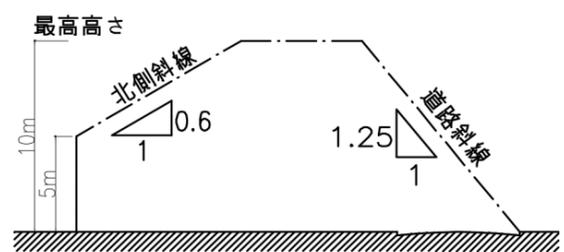


（災害時）一時集合場所：九品仏小学校、指定避難場所：九品仏小学校
 広域避難所：多摩川河川敷・田園調布先一带

小学校
 公園
 交番
 消防 (A3) S=1:5000

2-8. 関係法規

1. 法規制

項目	概要	根拠（法, 条例他）
地域・地区 (地区計画区域の 対象外)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1種低層住居専用地域 ・ 準防火地域 ・ 第一種高度地域 ・ 日影規制（二）軒高7mを超える又は地上階数≥ 3の場合 4時間/2.5時間（1.5m） ・ 容積率 100% ・ 建蔽率 50%（角地緩和の適用で60%） ・ 外壁後退距離 地区計画、その他に該当せず不要 ・ 敷地面積の最低限度の制限：80㎡以上 	
特殊建築物	保育園：児童福祉施設 児童館：児童厚生施設 によって、児童福祉施設の 規定をうけ特殊建築物となる	法 2 令 115-3 東京都建築安全条例
耐火建築物	単体規定（別表一は欄）、告示第255号第1の二号より、 準耐火建築物として計画する	法 27
用途地域内 の建築制限	児童館：第1種低層住居専用地域内では延べ面積 $\leq 600\text{㎡}$	令 130-4(二)
2以上の 直通階段	2階に児童福祉施設がある場合は 2以上の直通階段を必要とする	令 121
階段までの 歩行距離	各室が政令で定める開口部を有するため $\leq 60\text{m}$ （準耐火建築物）（重複区間距離 $\leq 30\text{m}$ ）	令 120
敷地内避難通路	有効幅 $\geq 1.5\text{m}$ （特殊建築物）	法 35 令 128
廊下	延べ面積 $\geq 1,000\text{㎡}$ （特殊建築物）の場合 両側居室 $\geq 1.6\text{m}$ 、その他 $\geq 1.2\text{m}$	法 35 令 117、119
階段	蹴上げ：児童館 $\leq 16\text{cm}$ 、保育園 $\leq 22\text{cm}$ 踏面 $\geq 26\text{cm}$ 、階段及び踊場幅 $\geq 1.4\text{m}$ 、踊場高さ：3m毎 (保育園が2階の場合、屋内避難階段及び屋外避難階段が必要)	令 23、24、25 世田谷区保育所設備基準解説
スロープ	屋内 $\leq 1/8$	令 23、24、25、26
移動等円滑化経路、 その他整備対象部分	特定公共的施設で届出の対象となるため、移動等円滑化経路 や整備対象の部分について、条例を参照し該当する基準に整 備する	バリアフリー建築条例、ユニ バーサルデザイン推進条例、 東京都バリアフリー条例
内装制限	居室、廊下、火気使用室（調理室、湯沸室）が制限を受ける	法 35-2 令 128

項目	概要	根拠（法, 条例他）
採光	児童館、保育園の居室が規制を受ける (職員室を除く)	法 28 令 19、20
換気	居室には床面積の1/20の有効開口面積が必要	法 28
排煙設備	延べ面積が500㎡以上のため、設置対象建築物となる (特殊建築物)	令 126-2、3
非常照明	設備が必要（特殊建築物）	法 35 令 126-4、5
緑化計画 (次頁参照)	敷地とその空地面積に応じた緑化を行う	みどりの基本条例 都市緑地法
再利用対象物 ・ 廃棄物計画	再利用対象物及び廃棄物の量に応じた、再利用対象物保管場 所及び廃棄物保管場所・保管設備を設置する	リサイクル条例
建築物浸水 予防対策	世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップの浸水予想区域では ないが、周囲の地面より低い床等を計画する際は、要綱に基 づき浸水予防対策をする	建築物浸水予防 対策要綱
雨水流出抑制 施設の設置	指導要綱に基づいた量の、雨水流出抑制施設を設置する	雨水流出抑制施設の 設置に関する指導要綱
標識設置と 隣接住民説明	軒高7mを超える又は高さ8mを超える又は地階を除く 階数が3以上の建築物の場合、標識の設置・届出、隣接住民 への説明を行う	中高層建築物等の条例
ZEB	NearlyZEBを目指す	世田谷区公共建築物 ZEB指針

※その他関連法規：児童福祉法

※該当しない条例

- ・ 国分寺崖線保全整備条例：国分寺崖線保全整備地区の対象外
- ・ 斜面地等における建築物の制限に関する条例：敷地は斜面地ではないため対象外
- ・ 狭あい道路拡幅整備条例：現況道路幅員が4m未満でないため対象外
- ・ 街づくり条例：敷地面積3000㎡以上又は延べ面積5000㎡以上の大規模な土地利用転換の対象外
- ・ 建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例：延べ面積1500㎡以上でないため対象外
- ・ 環境基本条例
：敷地面積3000㎡以上又は高さ60m以上又は延べ床面積5000㎡以上の建築物の対象外
- ・ 風景づくり条例：延べ面積1500㎡以上又は高さ10m以上でないため対象外
- ・ 住宅条例：住宅ではないため対象外
- ・ 埋蔵文化財の包蔵地外だが、工事中に埋蔵文化財を発見した場合には「埋蔵文化財発見届」を提出
- ・ 東京都風致地区条例：風致地区外のため対象外
- ・ 東京都環境確保条例：3000㎡以上の敷地面積での土地の改変を行わないため対象外

○緑化条例に基づくみどりの計画について

- 敷地面積 …1154㎡
 - 建蔽率 …50%+10%(角地緩和による)=60%
- (準防火・準耐火による緩和は適用されない)

・対象となる緑化基準

- (I)地上部の緑化基準
- (★)都市緑地法に基づく緑化域制度
- (III)樹木の本数基準
- (IV)接道部の緑化基準

・(II)建築物上(屋上・壁面等)の緑化基準は対象外

[I]地上部の緑化基準

・地上部基準緑化面積=敷地又は区域の面積×地上部緑化率
 =1154㎡ × 20% = 230.8㎡・・・①

敷地又は区域の面積	緑化率							
	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%	
250㎡以上 500㎡未満	20	15	15	10	10	5	5	
500㎡以上 1,000㎡未満	25	20	15	10	10	5	5	
1,000㎡以上 3,000㎡未満	35	30	25	20	15	10	7	
3,000㎡以上 5,000㎡未満	38	34	30	26	22	10	7	
5,000㎡以上	46	41	36	32	28	11	8	

(緑化率の数値の単位は%)

(↓地上部の緑化基準を満たせば良い)

[★]都市緑地法に基づく緑化域制度

- ・緑化地域制度に基づく緑化率(緑化率の最低限度) 20%
- ※緑化地域制度に基づく緑化率は、みどりの基本条例に基づく緑化率に含まれるため、対象地域において実際に満たす緑化基準は地上部の緑化基準の数値と同様。

敷地面積	緑化率							
	30%	40%	50%	60%	70%	80%		
300㎡以上 500㎡未満	20	15	15	10	10	5		
500㎡以上 1,000㎡未満	25	20	15	10	10	5		
1,000㎡以上 3,000㎡未満	25	25	25	20	15	10		
3,000㎡以上	25	25	25	25	20	10		

(緑化率の数値の単位は%)

区分	基準樹木本数(本)
高木(4m以上)	樹木本数基準面積(㎡) × 0.02 → ②×0.02=5本必要
準高木(2.5m以上 4m未満)	樹木本数基準面積(㎡) × 0.03 → ②×0.03=7本必要
中木(1m以上 2.5m未満)	樹木本数基準面積(㎡) × 0.25 → ②×0.25=58本必要
低木(0.3m以上 1m未満)	樹木本数基準面積(㎡) × 0.90 → ②×0.90=208本必要

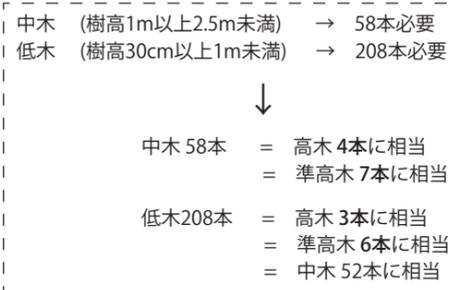
[III]樹木の本数基準

・樹木本数基準面積 = 地上部基準緑化面積 - ※控除面積
 = ① - 0㎡ = 230.8㎡・・・②

※控除面積とは、水流、池、園路などの樹木植栽等と一体となって自然的環境を形成しているもの

※樹木本数のみなし換算

- 1) 高木と準高木の比率は、高木1、準高木2とする。
- 2) 準高木と中木の比率は、準高木1、中木9とする。
- 3) 中木と低木の比率は、中木1、低木4とする。



・優遇換算

既存樹木を保全する場合は、次の計算式で計算した高木の本数として換算できる

1. 保存樹木又は地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1.2m以上の樹木
 → 保全する樹木の本数 × 4 = 高木の本数

2. 地上1.5mの高さにおける幹の周囲が80cm以上の樹木又は高さ10m以上の樹木
 → 保全する樹木の本数 × 3 = 高木の本数

※保存樹木とは世田谷区みどりの基本条例に基づく指定を受けた樹木のこと

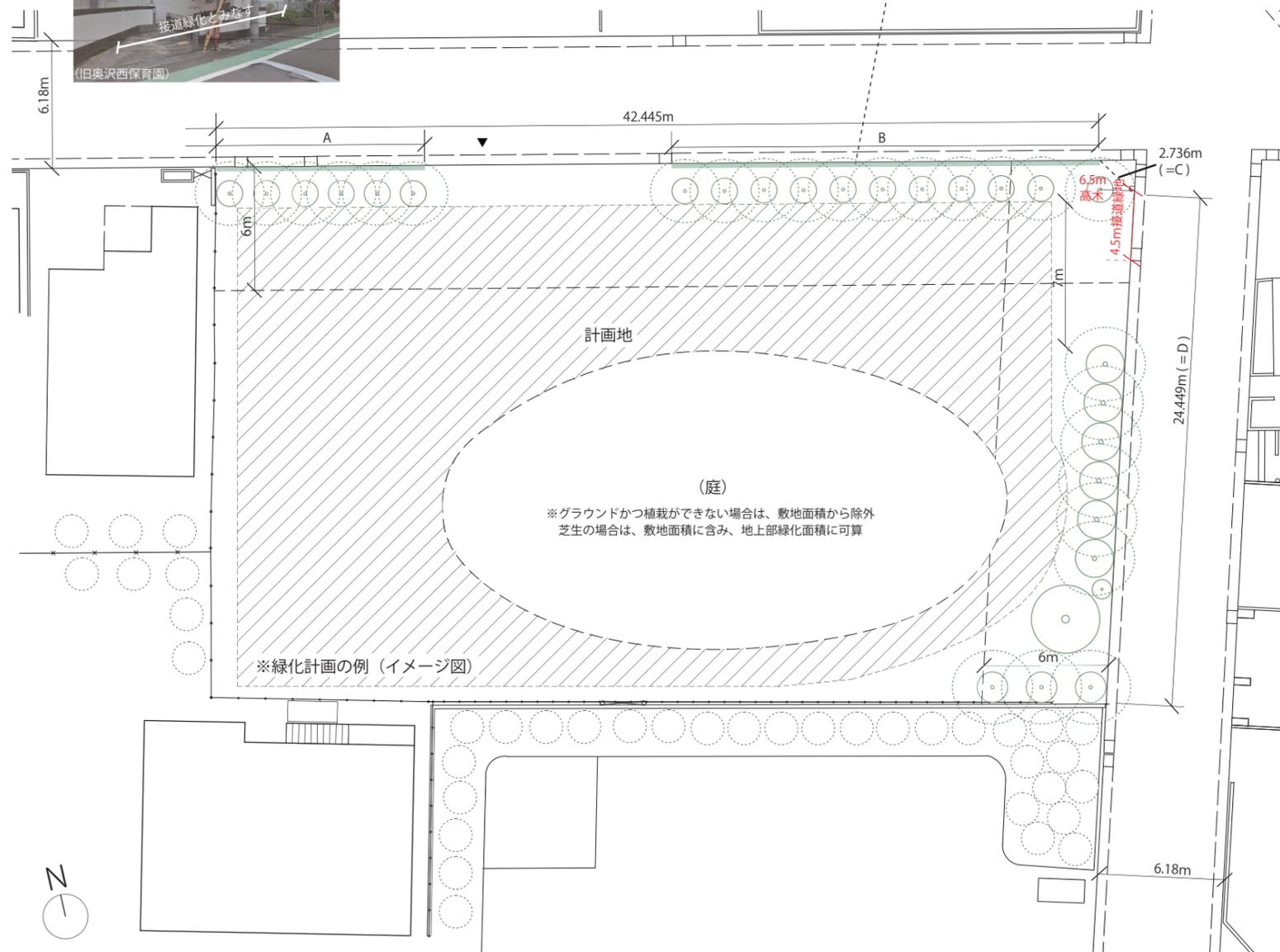
(参考: 屋上、壁面、ベランダ緑化の目視)



【接道部の緑化の特例・屋上、壁面、ベランダ緑化】

道路から目視できるものの長さの内、道路境界線からの水平距離が6m以内にあるものは接道部の緑化とみなす。
 (フェンス等の遮蔽物がある場合は、透過性があり目視できる部分の長さが接道緑化とみなす)

樹木の本数(例: 高木16本)を確保できる場合は、北側の接道緑化は、地被、芝生のみでも良い



[IV]接道部の緑化基準

用途	敷地面積		1000㎡未満		3000㎡未満		10000㎡未満		30000㎡以上	
	250~500㎡	500~1000㎡	3000㎡	10000㎡	30000㎡	100000㎡	300000㎡	1000000㎡	3000000㎡	
住宅・宿泊施設	4/10	5/10	6/10	7/10	7/10	7/10	7/10	7/10	8/10	
屋外運動施設・屋外娯楽施設・墓地・葬儀場等の処理施設	6/10			7/10				8/10		
工場・店舗・事務所・駐車場・資材置場・作業場	2/10	3/10	5/10	6/10	7/10					
庁舎・学校・医療施設・福祉施設・集会所	4/10	6/10		7/10				8/10		
上記以外の施設	2/10	3/10		6/10			7/10			

・接道部の緑化長さ

≧接道部の総延長×接道部の緑化基準(割合)
 69.63m × 7/10 = 48.741m

A+B+C+D ≧ 48.741mである必要がある

【接道部の緑化の特例・高さ2.5m以上の7/10相当】

高さ2.5m以上の樹木(準高木・高木)により、道路境界線からの水平距離が6m以下の範囲に、樹幹の全部又は一部が含まれる樹木もしくは接する樹木による緑化で道路から目視できる場所を緑化する場合、その樹木の樹高の7/10に相当する長さを接道部の緑化とみなす。

※接道部の緑化長さとして認められる場所は、樹木から接道部への垂線の交点を含む範囲とする。

※樹木と道路との間に遮蔽物がある場合は、遮蔽物を超えて目視できる高さ(樹高から目視できない分の高さの遮蔽物を引いた長さ)を置き換えられる緑化長さの限度とする。

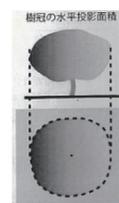


【接道部の緑化の特例・奥行き6m以下の範囲】

道路境界線からの水平距離が6m以下の範囲における樹木による緑化で、道路から目視できるものの奥行き方向の緑化長さを接道部の緑化とみなす。

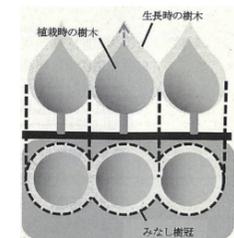
【接道部の緑化の計算方法】

1. 樹冠の水平投影面積の合計



2. 樹高による「みなし樹冠」の水平投影面積の合計

樹木の高さ	半径	面積(㎡)
4.0m以上(高木)	2.1m	13.84㎡
2.5m以上4.0m未満(準高木)	1.6m	8.03㎡
1.0m以上2.5m未満(中木)	1.1m	3.79㎡



3. 一定条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計(下記の植栽密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合)

【植栽密度】 $A \geq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$

A: 植栽基盤の水平投影面積(㎡)
 T₁: 高さ4.0m以上の樹木(高木)の本数
 T₂: 高さ2.5m以上4.0m未満の樹木(準高木)の本数
 T₃: 高さ1.0m以上2.5m未満の樹木(中木)の本数
 T₄: 1.0m未満の樹木(低木)の本数

※樹木の高さは植栽時のものとします
 ※既存樹木移植の場合の特例を除外
 ※ヤシ類・シュロ類などの特殊種やタケ類は、含めることできません
 ※土壌が覆われた一定の植栽帯を確保できる場合などに特別な計算方法です。



3. 施設計画

3-1. 施設計画策定にあたっての考え方

(1) (仮称) 世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設整備方針

令和5年7月28日の福祉保健常任委員会において、児童館・保育園それぞれで報告しているとおり、児童館未整備地区である九品仏地区においては、区立奥沢西保育園跡地を活用して、児童館を整備することに加え、ドレミファ保育室の新たな移行先として、40～50人程度の私立認可保育園を合築し、複合施設として整備を進めることとし、両者が連携しながら、九品仏地区の地域子育て支援の一層の充実を図っていく。

なお、複合施設整備にあたっては、官民複合となるが、敷地面積を最大限有効活用する視点から、敷地分割することが困難なため、区で躯体全体を整備したうえで、保育園部分について、保育事業者に貸し付けを行い、保育事業者が内装改修工事を行うこととする。

(仮称) 世田谷区九品仏地区児童館・保育園複合施設概要

- ・所在地：奥沢8丁目4番14号
- ・建物延床面積：約1,150㎡
- ・階数：地上2階建てまたは3階建て

○区立児童館部分

延床面積：約600㎡

想定する機能：遊戯、読書・学習、工作、音楽・ダンス、子育て支援、授乳室、調理、トイレ（多機能型を含む）、館庭など

○私立認可保育園部分

延床面積：約550㎡

想定する諸室：保育室、事務室、医務室、調理室、トイレ（乳幼児、大人用）、休憩室、更衣室、園庭など

(2) 児童館、保育園の基本構想(案)策定の基本方針

(令和5年7月策定の整備方針のとおり)

・区立児童館(標準仕様を把握した上で、持続可能な施設を計画する)

児童館の延床面積は、厚生労働省法令及び世田谷区立児童館整備条例等の規定および既存の児童館の諸室機能等を基本としつつ、子育て支援の機能を充実させ、都市計画法上の制限、敷地面積等を考慮し約600㎡とする。

今後の子ども政策の考え方(グランドビジョン)を踏まえた子ども計画(第2期)後期計画に掲げる4つの重点政策のさらなる取り組みに記載されているとおり、地区の子ども・子育て支援の中核として様々なニーズに応え、中高生の活動や子ども・子育て支援を行う地域団体などに閉館後や休館日に諸室の貸し出しができるよう、配置や動線、セキュリティー対策を考慮しながら、多機能な諸室を整備する。

また、他の児童館同様の運動機能を可能とするため7m以上の天井高を確保した遊戯室、外遊び機能を確保するために敷地内もしくは屋上部分に館庭などを設ける。

基本方針に加えて、館全体がサステイナブルな(変化し続ける時代や傾向に対応可能な)使い方ができるように、できる限り、機能が固定化されてしまうような部屋は作らず、フレキシブルでオープンなスペース(様々な機能へ柔軟に対応できる開かれたスペース)を整備することを目指す。

・私立保育園(標準仕様を把握した上で、持続可能な施設を計画する)

私立認可保育園の延床面積は、世田谷区児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例等に基づき、定員数40~50人に必要な保育室等を整備することを考慮し、必要な延床面積を約550㎡とする。諸室・設備については、今後保育運営事業者と協議の上決定するが、乳幼児の外遊びできる場を確保するため、敷地内に園庭を設ける。

・施設の共用化

共用設備のほか、児童館に設ける子育て支援機能のスペース及び駐輪場等は、可能な限り児童館と保育園との共用化を図り、施設全体で効率的な運用をめざす。

3-2. ワークショップ、アンケート、住民説明会、検討委員会

本構想案は下記の要領で、児童・保護者・児童館職員、並びに周辺地域の住民の方々の意見を取り入れながら、作成を進めた。

(1) ワークショップ

※各回とも児童館職員が司会、進行した。

第1回：八幡中学校(生徒会対象) /日時：12/11(月)16時～

第2回：九品仏小学校(新BOP対象) /日時：12/22(金)14時から低学年、15時から高学年

第3回：八幡小学校(新BOP対象) /日時：1/11(木)15時から低学年(高学年はBOPなし)

(2) アンケート

対象：九品仏小学校、八幡小・中学校の児童および生徒、保護者、地域住民

時期：12月～1月に実施

(3) 住民説明会

地域住民を対象とした中間説明会 /日時：12/15(金)16時～2名参加、19時～7名参加

内容：複合施設整備方針の概要説明、整備と条件、コンセプト(案)の説明

(地域住民による意見)

・敷地の北側道路は通勤時間の交通量が多いため、スクールゾーンを設けるなど、児童館・保育園の送迎時の交通リスクを減らしてほしい。

・日照が遮られないように配慮をしてほしい。落ち葉の掃除をしてほしい。

・荷物の配達車がよく停車しているため、道路が狭くなっている。

・隣接公園と一体的にアクセスを良くしてほしい。

・敷地の東側道路は環状8号線からくる車が多い。

(区の回答)

・交通問題に関しては、警察や道路管理課に意見及び課題を共有し、解決策を協議する。

・隣接公園は、公園管理事務所と公園緑地課に意見及び課題を共有し、解決策を協議する。公衆トイレは、保護者が子どもを安心して利用させることができるように、防犯面でも検討していく。

(4) 検討委員会

(区委員4名、地域委員5名、オブザーバー4名、事務局2名、設計事務所2名)

第1回：11/24(金)10時～

(議題)

・コンセプトイメージの共有、保育園及び子どもの遊び場の設計事例紹介

・区立児童館と私立保育園がそれぞれ大切にしていること

- ・隣接公園との関係について
- ・屋上園庭について
- ・遊戯室と園庭館庭を含めた1階と2階の使い方
- ・児童館と保育園双方の配慮や工夫について



(保育園・子どもの遊び場の設計事例)

第2回：12/12(火)10時～

(議題)

- ・地域に開く交流施設の設計事例紹介
- ・施設全体のビジョンを踏まえた1階と2階の使い方
- ・地域に開くことについて
- ・コンセプトについて



(地域に開く交流施設の設計事例)

第3回：1/31(水)10時～

(議題)

- ・事例見学会（ふじようちえん、PLAY!PARK）の報告
- ・整備基本構想（案）報告書について
- ・配置計画（案）の比較検討を踏まえた建物配置・ゾーニング（案）の検討

第4回：2/28(水)10時～

(議題)

- ・アンケート調査、ワークショップの報告
- ・整備基本構想（案）報告書について
- ・検討委員会提言について

基本設計で考慮すべき事項

小中学校でのワークショップヒアリング、アンケート、中間住民説明会より
 (※アンケートの集計範囲は令和6年1月9日から2月10日までの回収分)

○中学校でのワークショップヒアリング (八幡中：6名)

区分	項目	設備・遊具の有無	主な意見	→基本設計での検討・留意点
屋内動的スペース	広いスペース		広いスペースがほしい	プランニングで考慮
	バスケット	バスケットゴール	天井が高くバスケットボールを思い切りしたい	ホールの設計で考慮
	卓球など	卓球台	ラウンドワンのように色んなスポーツがしたい	ホールの設計で考慮
			(卓球、ボーリング、バッティングセンター、 トランポリン、ゴーカート)	
	タグラグビー	タグ	タグラグビー	ホールの設計で考慮
	バランスボール	バランスボール	たくさんのバランスボールで遊びたい	ホールの設計で考慮
	アスレチック	ターザンロープ	アスレチック (ターザンロープ)	ホールの設計で考慮
	ボール遊び	ボール	ボールで思い切り遊びたい	ホールの設計で考慮
	食事	調理台、調理器具	食べるイベント	ホールの設計で考慮
	イベント・大会		スポーツイベント・大会	ホールの設計で考慮
	イベント・大会		縁日	ホールの設計で考慮
屋内静的スペース	テーブルゲーム	机・椅子	ボードゲーム・カードゲーム	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	カラオケ	カラオケ装置、机椅子	防音室でカラオケがしたい	防音ゾーンの設計で考慮
	楽器演奏	ピアノ、ドラム	バンド練習、楽器の演奏	防音ゾーンの設計で考慮
	読書 (マンガ)		読書、たくさんのマンガを読みたい	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	飲食	机・椅子	飲食スペース	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	足湯		足湯	必要設備、コスト等を確認
	休む部屋		休む部屋	静的多目的ゾーンの設計で考慮
屋外スペース・館庭	広いスペース		広いスペース	プランニングで考慮
	ボール遊び	ボール	ボールで思い切り遊びたい	危険防止策の検討
	ラグビー		ラグビーコートがほしい	必要面積の確認
	動物とのふれあい		動物がいる (飼う)	館庭・園庭の設計で考慮
	人工芝		屋上で遊びたい (人工芝)	館庭・園庭の設計で考慮
	ローラースケート		屋上で遊びたい (ローラースケート)	館庭・園庭の設計で考慮
	イベント・大会		スポーツイベント・大会	館庭・園庭の設計で考慮
	イベント・大会		縁日	館庭・園庭の設計で考慮
	タグラグビー	タグ	タグラグビーがしたい、教えたい	館庭・園庭の設計で考慮
	火おこし		火おこしがしたい	館庭・園庭の設計で考慮
その他	運営		子ども委員として運営に関わりたい	ソフト面と合わせて検討
	認知度		子ども広報担当でSNS等で児童館の認知度を上げたい	ソフト面と合わせて検討

○小学校でのワークショップヒアリング

(九品仏小1～3：30名・小4～6：10名、八幡小1～4：15名)

区分	項目	設備・遊具の有無	主な意見	→基本設計での検討・留意点
屋内動的スペース	広いスペース		広いスペースがほしい	プランニングで考慮
	バスケット	バスケットゴール	色んなスポーツがしたい(野球、サッカー、水泳、	ホールの設計で考慮
	バドミントン	ネット、サッカーゴール	高さ調整できるバスケ、バドミントン、トランポリン、柔道、	(必要設備、面積の確認、
	サッカー、柔道	ボール、畳	一輪車、相撲、ヒッチ、てんか、王様陣取り、プロレス)	優先度の検討)
	アスレチック	室内遊具	アスレチック、ハンモック、ブランコ、マット	ホールの設計で考慮
			エスカレーターや動く歩道を逆走したい	
	ピアノ	グランドピアノ	グランドピアノが弾きたい	ホールの設計で考慮
	ゲーム		メダルゲーム、クレーンゲーム、射的、ボールプール	
	食事、調理	調理台、調理器具	食べるイベント、料理・お菓子作りイベント	ホールの設計で考慮
	イベント・大会		スポーツイベント・大会	ホールの設計で考慮
	イベント・大会		ビンゴ、ボウリング、ストラックアウト、プロレス、	ホールの設計で考慮
			バレンタイン、クリスマス、福袋、釣り堀、めんこ	
		ドリンクバー、人間クレーンゲーム、乗れる鉄道模型、		
		ミニSL、ストレッチ、鬼ごっこ		
屋内静的スペース	工作、実験	工作道具・材料置き場	お絵描き、粘土遊び、木工作、実験がしたい	工作コーナーの設計で考慮
	おままごと		おままごと	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	ゲーム、映画	モニター、プロジェクタ	テレビゲーム、タブレットゲーム、Youtube、	防音ゾーンの設計で考慮
			ネットフリックス、アマゾンプライム	
	テーブルゲーム	机・椅子	ボードゲーム・カードゲーム	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	カラオケ	カラオケ装置、机椅子	防音室でカラオケがしたい	防音ゾーンの設計で考慮
	楽器演奏	ピアノ、ドラム等	バンド練習、楽器の演奏	防音ゾーンの設計で考慮
	楽器演奏	ピアノ	ピアノ専用の部屋がほしい	防音ゾーンの設計で考慮
	読書・漫画・工作本		読書、たくさんのマンガを読みたい、本を借りたい	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	学習	机・椅子	ゆっくり宿題がしたい	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	会議室	机・椅子	大人は入ったらダメな部屋がほしい(子ども会議室)	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	飲食	机・椅子	ご飯・おやつが食べられるスペース	静的多目的ゾーンの設計で考慮
手づくり		編み物がしたい	静的多目的ゾーンの設計で考慮	
屋外スペース・館庭	広い広場		広い広場、体を動かしたい	館庭の設計で考慮
	ボール遊び	ボール	ボールで思い切り遊びたい	危険防止策の検討
	動物とのふれあい		動物がいる(飼う)	館庭・園庭の設計で考慮
	畑		野菜を育てて食べたい	館庭・園庭の設計で考慮
	芝		芝のグラウンド	館庭・園庭の設計で考慮
	イベント・大会		スポーツイベント・大会	館庭・園庭の設計で考慮
	固定遊具		滑り台、回転する球体ジャングルジム、ハンモック、木登り、	館庭・園庭の設計で考慮
	プール	更衣室	プールにジャグジー	館庭・園庭の設計で考慮
	水遊び	水栓	水遊び	館庭・園庭の設計で考慮
その他	自動販売機		ジュース、お菓子、パン	
	トイレ	洋式トイレ	きれいで広いトイレがほしい、洋式トイレがほしい	施設仕様で検討
	駄菓子屋		駄菓子屋がほしい、詰め放題	
	〇〇のような児童館		秘密基地、お化け屋敷、ディズニーシー、ポケモン	ソフト面と合わせて検討
			センター、脱出ゲーム、世界中の美味しい食べ物が	&プランニングにフィードバック
			食べられる	
	おもちゃ	おもちゃ	おもちゃがほしい(けん玉、パズル、レゴ、ラキュー、	ソフト面と合わせて検討
			トランプ、人生ゲーム、バランスゲーム、ルービック	&プランニングにフィードバック
			キューブカードゲーム、りかちゃん人形、フリスビー、	
			フラフープ、赤ちゃんのおもちゃ、ゲーム)	
		→「〇年生用」のおもちゃはいや		
部屋・場所		秘密基地のように隠れられる場所がほしい	ソフト面と合わせて検討	
			&プランニングにフィードバック	

○小中学校、保護者、近隣等へのアンケート結果、中間住民説明会からの抜粋（その他意見を含む）
 （九品仏小1～2：88名・小3～6：161名、八幡小3～6：3名、八幡中：146名、保護者：102名、近隣住民：6名、中間説明会9名）

区分	項目	設備・遊具の有無	主な意見（子(子ども)/保(保護者)/両(両方)/近(近隣)	→基本設計での検討・留意点	
屋内動的スペース	球技等で運動	バスケットボール	アンケートで一定数の回答があった	両	ホールの設計で考慮
		バスケットコート、卓球台			ホールの設計で考慮
	食事、調理	調理台、調理器具	アンケートで一定数の回答があった	両	ホールの設計で考慮
	お祭りやハイキング		アンケートで一定数の回答があった	両	ホールの設計で考慮
	イベント・大会		アンケートで一定数の回答があった	両	ホールの設計で考慮
	友達をつくる		アンケートで一定数の回答があった	子	ソフト面と合わせて検討
	職員と遊ぶ		アンケートで一定数の回答があった	子	ソフト面と合わせて検討
屋内静的スペース	工作、実験アトリエ	工作道具、材料置き場	アンケートで一定数の回答があった	両	工作コーナーの設計で考慮
	ゲーム	モニター/プロジェクター	アンケートで一定数の回答があった	子	防音ゾーンの設計で考慮
	e-スポーツ	モニター/プロジェクター	アンケートで一定数の回答があった	両	防音ゾーンの設計で考慮
	楽器演奏	ピアノ、ドラム等	アンケートで一定数の回答があった	両	防音ゾーンの設計で考慮
	ダンス	鏡	アンケートで一定数の回答があった	両	防音ゾーンの設計で考慮
	読書・漫画・工作本		アンケートで一定数の回答があった	両	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	自習・宿題	机・椅子	アンケートで一定数の回答があった	保	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	学習	机・椅子	子どもの勉強を見てほしい	保	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	学習	机・椅子	習い事や教室を開いてほしい	保	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	友達とおしゃべり		アンケートで一定数の回答があった	両	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	乳幼児		幼児と小学生は別で遊ばせたい	保	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	乳幼児		一時預かりしてほしい	保	静的多目的ゾーンの設計で考慮
屋外スペース・館庭	広い場所		自由に走り回れる広い場所がほしい	両	館庭の設計で考慮
	球技等で運動	ボール	アンケートで一定数の回答があった	両	危険防止策の検討
	バスケ、バレー、バド	ゴール、コート、ネット	アンケートで一定数の回答があった	子	館庭・園庭の設計で考慮
	サッカー、フットサル	ゴール、コート	アンケートで一定数の回答があった	子	館庭・園庭の設計で考慮
	ボルダリング、スケボー		アンケートで一定数の回答があった	子	館庭・園庭の設計で考慮
	自然観察や動物昆虫飼育		アンケートで一定数の回答があった	両	館庭・園庭の設計で考慮
	水遊び	水栓	水遊び	子	館庭・園庭の設計で考慮
	たき火		アンケートで一定数の回答があった	子	館庭・園庭の設計で考慮
その他	〇〇のような児童館・施設		地域密着、心の拠り所、世代を超えてつながる、自主性と想像力を引き出す、子どもたちの居場所、駆け込み寺	保	ソフト面と合わせて検討
	施設外周、出入口		車速度が速く、交通量も多いため前面道路が危険	保	ソフト面と合わせて検討
	駐輪場		駐輪場はたくさんほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		乳児～小中高生、分け隔てなく全ての子が利用したい	保	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		父母やお年寄り、地域の方も行きやすくしてほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		大学生も利用させてほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	隣接公園		隣接公園も含めて整備してほしい	保	
	安全・セキュリティ		安心安全を確保、防犯カメラを設置してほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	建物仕様		日当たりが良く、外からも見通せて開放的が良い	保	ソフト面と合わせて検討
	建物高さ		周囲の日照を妨げないでほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		中学生に利用マナーを守らせてほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	運営		企業とコラボ、グローバルな雰囲気が良い	保	ソフト面と合わせて検討
	運営		ひとり親世帯への食料物資の配布	保	ソフト面と合わせて検討
	運営		主体的に子どもたちが企画できると良い	保	ソフト面と合わせて検討
	運営		フリーWifiがほしい	保	ソフト面と合わせて検討
	運営		落ち葉の清掃をしてほしい	近	ソフト面と合わせて検討
	解体工事・近隣対応		アスベスト調査と解体方法を近隣に知らせてほしい	近	
近隣対応		近隣との関係を良好にしてほしい、子どもは苦情が怖い	保	ソフト面と合わせて検討	

○検討委員会、見学会・職員ヒアリングからの抜粋

(検討委員会：区委員4名、地域委員5名、オブザーバー4名、事務局2名、設計事務所4名)

区分	項目	設備・遊具の有無	主な意見	→基本設計での検討・留意点
屋内動的スペース	遊戯室		天井が7mの遊戯室を必須にしたい	ホールの設計で考慮
	広いスペース		余白があり、可動間仕切り等で、多用途に応えられる	ホールの設計で考慮
	遊戯室	舞台	ホールの舞台で発表したい	ホールの設計で考慮
	安全性		禁止事項を少なくしたい	ソフト面と合わせて検討
	キッチン	キッチン	クッキングイベントを遊戯室と一体的に行っている	ソフト面と合わせて検討
屋内静的スペース	広いスペース		余白があり、可動間仕切り等で、多用途に応えられる	静的多目的、防音ゾーンの設計で考慮
	学習・読書	机・椅子	賑やかな場所と共存する静かな場所	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	貸出スペース		地域への貸出スペースがほしい	玄関、防音ゾーンの設計で考慮
	共用スペース	机・椅子	お年寄りが寄りかかれる場所、居場所	玄関の設計で考慮
	安全性		禁止事項を少なくしたい	ソフト面と合わせて検討
	事務室	机・椅子	広くて話し合い時に閉じれる事務室がほしい	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	相談室	机・椅子	個別対応のできる部屋が必要	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	集会・会議	机・椅子	会議ができるように集まれる場所が必要	静的多目的、玄関ゾーンの設計で考慮
	乳幼児スペース		乳幼児も安心して過ごせる場所が必要	静的多目的ゾーンの設計で考慮
	談話		幼児と小学生と一緒に遊べる場所	静的多目的ゾーンの設計で考慮
木工		音と粉塵が出るため、閉じた場所がほしい	木工コーナーの設計で考慮	
屋外スペース・庭	広い場所		子どもが自分で遊びを見つける何もない場所	館庭の設計で考慮
	ドッチボール	ボール、コート	18×9mのドッチボールコート	館庭の設計で考慮
	安全性・近隣関係		禁止事項を少なくしたい	ソフト面と合わせて検討
	庭		園児にも庭を使わせてあげたい	ソフト面と合わせて検討
	庭		1階の館庭を午前中は園児が積極的に使うタイムシェア	ソフト面と合わせて検討
	庭		乳幼児は屋上で安全に遊ぶ	ソフト面と合わせて検討
	庭		水遊びや穴が掘れる砂場	ソフト面と合わせて検討
	庭		保育園専用の砂場や植栽のできる土	ソフト面と合わせて検討
その他	〇〇のような施設		公共の児童館と民間の保育園が融和した、ワクワクする、共有部分が広がる、色々な体験ができる、地域に開いた地域密着、自分らしくいられる居場所、世代を超えてつながる、互いに連携して子どもを受け入れ見守り合う、児童館と保育園の一体的な運営、園児が愛着を持って児童館に帰ってくる、在宅家庭の育児相談や、0-2歳の活動の一体的な共存、児童館に来た子が園児を見守り自己有用感を高める、行きたくなる、自分が育ったと誇れる、自分の家、地域の子育て支援の拠点、遊びの宝箱、居る意味を問われたい、習い事や忙しい合間に立ち寄れる、帰る前にホッとひと息できる、子どもが飽きない目新しい	ソフト面と合わせて検討
	施設外周、出入口		車速度が速く、交通量も多いため前面道路が危険	ソフト面と合わせて検討
	施設外周、駐輪場		飛び出しや駐輪への苦情対策で、道路までの区切り	ソフト面と合わせて検討
	駐輪場		駐輪場は止めやすく出しやすく、たくさんほしい	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		乳児～小中高生、分け隔てなく全ての子が利用しやすい	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		大人も父母やお年寄りまで行きやすくしてほしい	ソフト面と合わせて検討
	利用方法		休眠状態の場所ができないように地域開放のルールが必要	ソフト面と合わせて検討
	隣接公園、接続部		公園とのフェンスを取り除き、公園も整備してほしい	ソフト面と合わせて検討
	隣接公園		公園のトイレが位置と管理上、防犯面で良くない	ソフト面と合わせて検討
	隣接公園、接続部		死角での不審者によるいたずら防止になる見通しが必要	ソフト面と合わせて検討
	安全・セキュリティ		安心安全を確保してほしい	ソフト面と合わせて検討
	安全・セキュリティ		してはいけないこと前提で運営頼りにしたくない	ソフト面と合わせて検討
	EV、共用、動線		上下足がスムーズ、ベビーカーの置場確保	ソフト面と合わせて検討

動線、出入口、共用	送迎の混雑やベビーカーの利用しやすさ	ソフト面と合わせて検討
動線、建物仕様	子どもからお年寄り、車いす使用者にも使いやすい上下足	ソフト面と合わせて検討
建物仕様	0歳児も安心して遊べる床等の仕様	ソフト面と合わせて検討
建物仕様	日当たりが良く、外からも見通せて開放的が良い	ソフト面と合わせて検討
2階	2階には人が上がりにくい	ソフト面と合わせて検討
階段	園児が毎日上り下りする安全性	ソフト面と合わせて検討
空調	子どもは動いていて暑いので、個別制御が良い	ソフト面と合わせて検討
認知度	場所や事柄の認知度が必要	ソフト面と合わせて検討
運営	児童館は日々の施設設備点検が多い	
運営	児童館は9:30~18:00まで。月曜祝日、隔週日曜休み	
運営	保育園は7~18時まで。2時間延長可。日曜祝日休み	
運営	園長、職員、子どもたち、地域の関係性が連続	ソフト面と合わせて検討

※隣接する奥沢西公園についてのアンケートは、奥沢西公園から約300mの範囲にお住まいの世帯に向けて行った。(2/27~3/26)

→集計結果については、基本構想報告書の資料編を参照

3-3. 計画コンセプト

グランドビジョン

- 施設・財源ともに、妊娠期から低年齢期を含めた**すべての家庭を対象とした子ども・子育て支援**に重点的に振り向ける
- 多世代交流を含めた地域や人とのつながり**に資するなど包括的に強化する
- 子ども・子育て関連施策を分かりやすく可視化し、**子どもや子育て世代を切れ目なく支援する**

ワークショップ

住民説明会

アンケート

検討委員会

子どもたちが、さまざまな遊びや仲間とワクワク出会えて、地域に見守られ、安心して自然体でいられる、おうちのような居場所

児童館と保育園の複合施設としての4つのコンセプト

子どもたちがありのままの自分でいられる場所

- 子どもたちが伸び伸びと主体的に遊び豊かな経験ができる環境
- 子どもたちが自分らしく自然体でいられる環境
- さまざまな遊びや仲間とワクワク出会える、毎日来たくなる居場所

地域に開かれ、多世代が交流する空間

- 地域に開かれた環境を整えることで、多世代の人々が集い、子どもたちを見守るなかで様々な交流が生まれる空間をつくる
- 地域コミュニティの活性化に繋がるようなスペースづくりに努める

まちや人にやさしい持続可能な施設づくり

- 省エネ化や自然エネルギーを取り入れ、ゼロエネルギー化の運用を目指した環境に配慮した施設で、高効率・高断熱な設備機器等でニアリー ZEB を目指す。
- 木材の活用等により、あたたかみの感じられる、居心地の良い空間をつくる



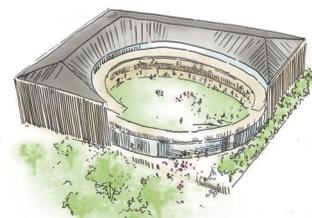
多様性を受け入れる保育空間イメージ



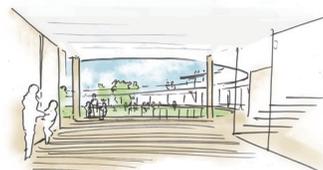
木のやさしい空間イメージ

地域の景観等に調和がとれている施設づくり

- 住宅地である地域の景観等になじむ施設をつくる
- できる限り、周辺環境へ配慮した施設をつくる



(行き止まりのない庭)



(広い軒下)



(庭に開かれた深い軒)



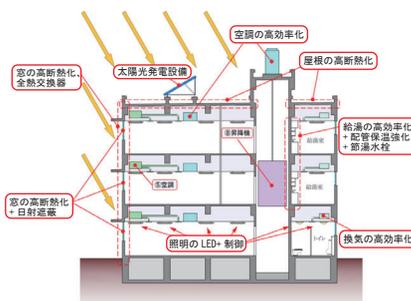
(人をつなぐ共用空間)



地域に開かれ多世代が交流する空間イメージ

まちや人にやさしい持続可能な施設づくりについて

世田谷区が目指す ZEB の目標により、
Nearly ZEB (BEI ≤ 0.25) を目指す



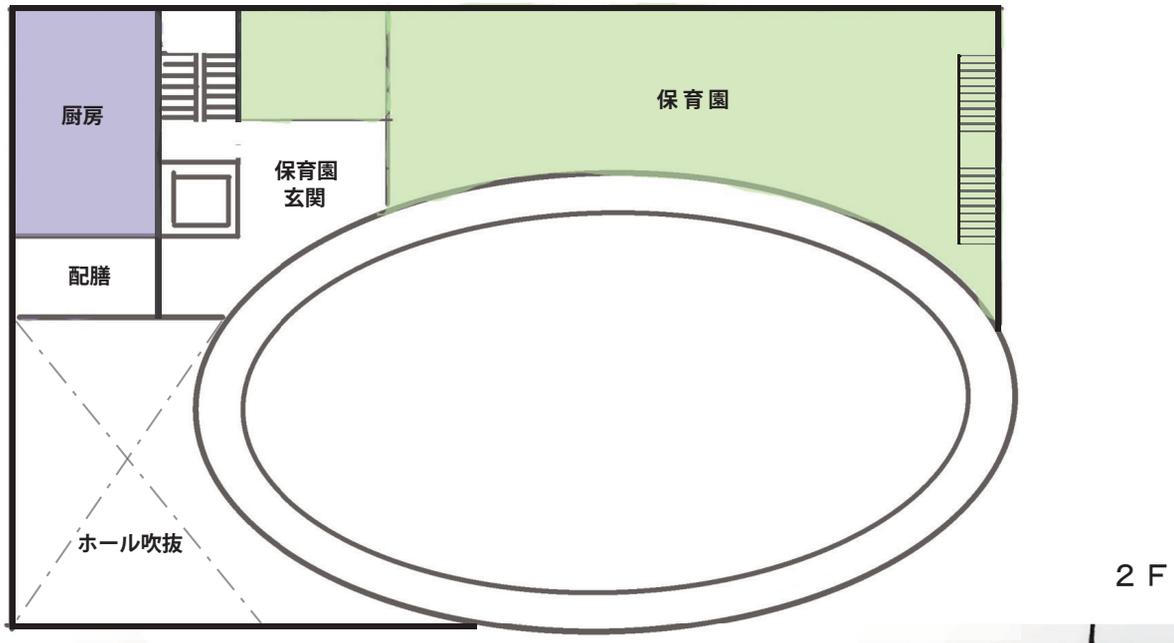
世田谷区が目指す ZEB 仕様の例

3-5. ゾーニング案の検討

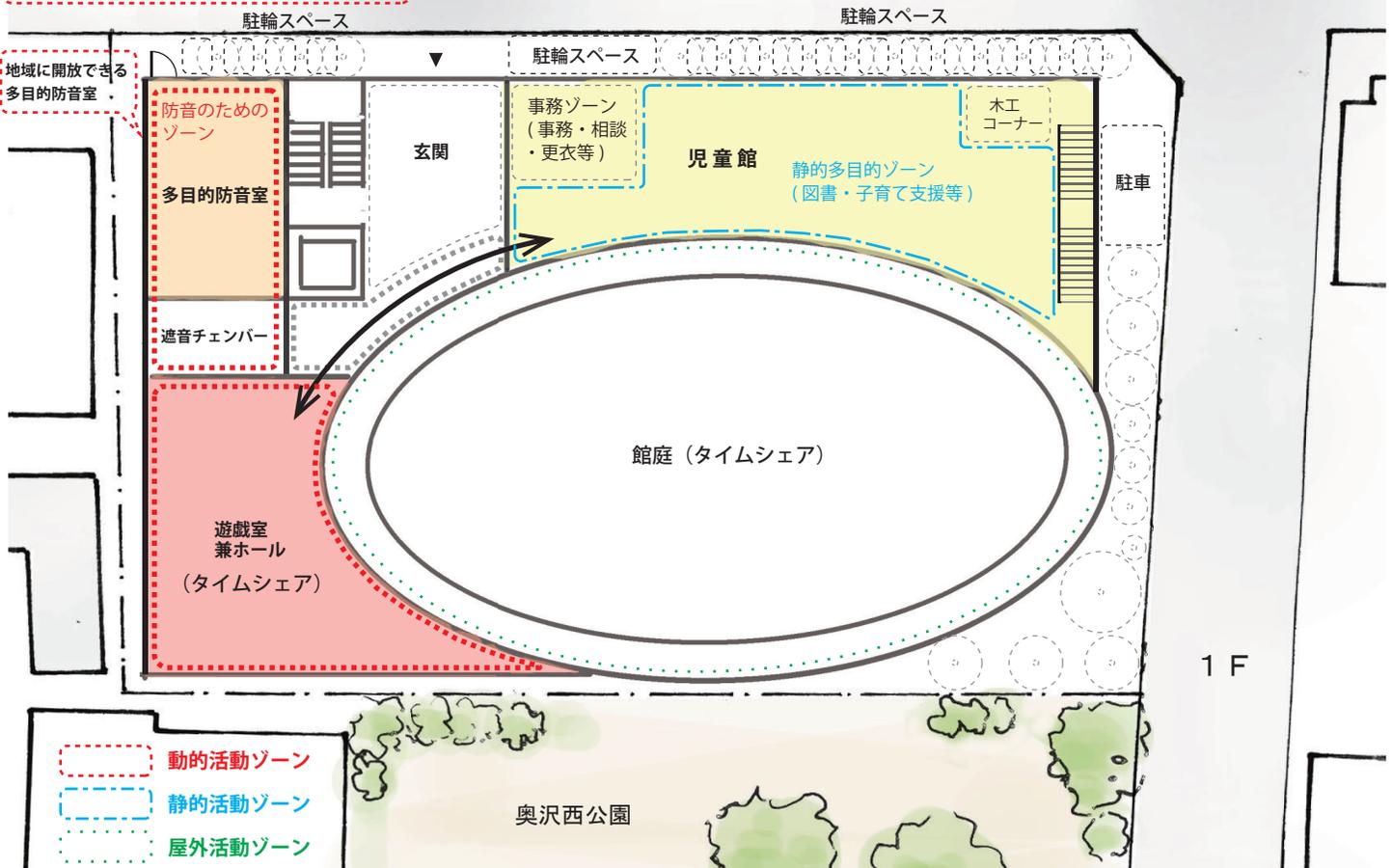
延床面積：約 1150 m²

児童館：約 600 m²、保育園：約 550 m²

ワークショップ、アンケート、住民説明会、検討委員会での要望やニーズを把握するとともに、計画コンセプトや配置検討を踏まえ、ゾーニング案を検討した。1階に児童館、2階に保育園の構成とし、中庭は館庭としている（保育園の園庭は屋上階での設置を検討する）。館庭や遊戯室兼ホールタイムシェアや子育て支援事業等の共催を図ることで、施設を一体的に運用することが可能なゾーニングとなっている。



- 近隣への配慮事項（※詳細は基本設計で検討）
- ・高さを抑えて、できるだけ周囲に影を落とさない
 - ・壁面後退をして、日照・通風を確保し、圧迫感をなくす
 - ・部屋を中庭に開くことで、周囲への音漏れがしない



配置計画案、ゾーニング案の検討より

建物等配置計画案

施設を利用する子どもたちが主体的に遊ぶことができる環境を整えるため、館庭を隣接する公園側へ配置、施設の一体的な利用、セキュリティ及び建物内部への十分な採光の確保等に配慮し、敷地北側及び西側に建物を配置する計画とする。

ゾーニング案

基本コンセプトである「地域に開かれ、多世代が交流」し、当該地区のまちづくりセンター等との四者連携の一層の推進を図るため、不特定多数の利用を想定している児童館を1階、より高いセキュリティが求められる保育園を2階に配置する。

限られた敷地・建物面積の中で、児童館及び認可保育園が双方で施設全体を効率よく運営し、子どもや子育て家庭、地域住民等の様々な交流ができるよう、主要な出入口は広めのエントランスホールの1カ所に集約し、遊戯室兼ホールや館庭等をタイムシェアすることなど交流しやすい空間や行き来しやすい環境づくりを行う。

3-7. 工程表

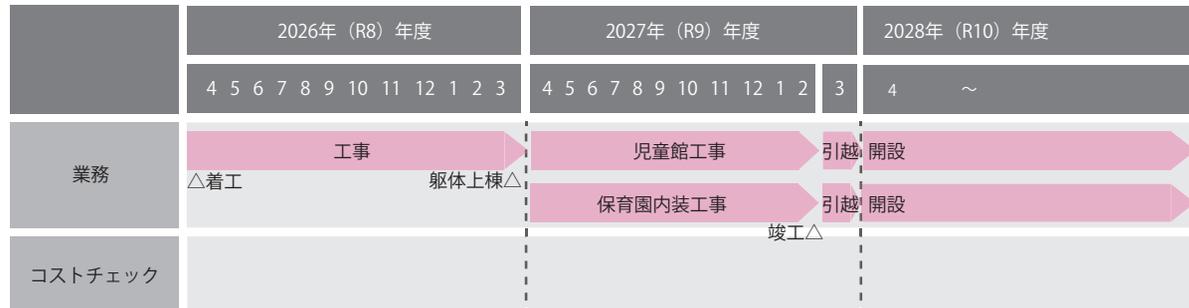
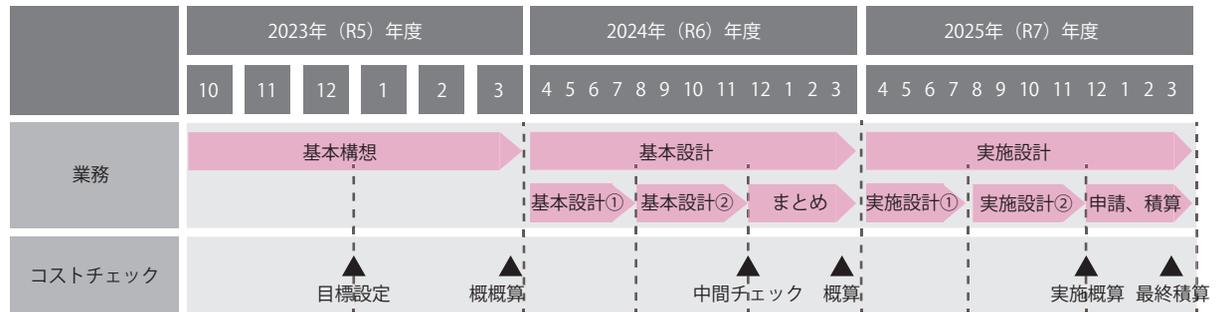
当該複合施設の基本構想整備は、下記のスケジュールで進めた。

〈基本構想整備スケジュール〉

- 令和5年11月 検討委員会による検討開始
- 12月 基本構想案中間説明会
- 12～1月 ワークショップ、アンケート
- 3月 検討委員会による構想案等の提言
- 4月 政策決定（予定）
- 5月 基本構想説明会（予定）

また当該複合施設整備の全体スケジュールは下記の通りである。

〈施設整備の全体スケジュール〉



※工事は区が躯体全体を整備し、保育園事業者が内装改修工事を行う。
 区側の工事業者、保育園工事業者が別の場合は、同時に作業する場合の工事ヤードの区分、工程のすり合わせ等、調整を綿密に行う。