

令和7年5月12日  
子ども・若者部

(仮称) 九品仏地区児童館・保育園複合施設改築工事基本設計（案）について

(付議の要旨)

(仮称) 九品仏地区児童館・保育園複合施設改築工事基本設計（案）を取りまとめたので決定する。

## 1 主旨

(仮称) 九品仏地区児童館・保育園複合施設整備については、令和5年7月に整備方針、令和6年4月に基本構想を策定し、区立奥沢西保育園跡地を活用し、区立児童館と私立認可保育園を合築した複合施設の整備を行うこととした。

基本構想を踏まえ、関係各課、設計受託事業者、児童館職員で構成する基本設計検討プロジェクトチームにおいて検討を進めた基本設計（案）を決定する。

## 2 施設整備の概要

- (1) 区立奥沢西保育園跡地を活用し、区立児童館と私立認可保育園を合築し、複合施設として整備を進める。
- (2) 区立児童館については、法律上、児童館の運営に必須条件とされる遊戯室や工作室、乳幼児室など諸室も含め、可能な限り多目的でオープンな空間を設ける。
- (3) 私立認可保育園については、世田谷区児童福祉施設の整備及び運営の基準に関する条例等に基づき、定員数40～50人程度に必要な保育室等を整備する。

## 3 基本設計（案）の概要

### (1) 建築概要

#### ①敷地概要

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| 所在地   | 世田谷区奥沢8丁目4番14号                                |
| 敷地面積  | 約1,154㎡                                       |
| 都市計画等 | 第一種低層住居専用地域／容積率100％／建ぺい率50％<br>／第一種高度地区／準防火地域 |

#### ②建物概要

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 用途   | 児童館、保育所                      |
| 規模   | 階数 地上2階<br>高さ 7.34m          |
| 建築面積 | 約675㎡                        |
| 延床面積 | 約947㎡<br>(児童館：519㎡、保育園：428㎡) |
| 館庭面積 | 約278㎡                        |
| 構造   | 鉄骨造                          |

## (2) 建物等配置

施設を利用する子どもたちが伸び伸びと主体的に遊ぶことができる環境を整えるため、南側に隣接する奥沢西公園側へ館庭を配置し、施設と公園の一体的な利用、建物内部への十分な採光の確保等に配慮することから、建物を敷地北側及び西側に配置する計画とする。

また、地域住民の方々も含む本複合施設利用者の出入りを安全かつ効率的にできるよう、敷地北側に共用のエントランス、駐輪場を設ける。併せて、北側エントランス付近の入退館時の混雑緩和及び複合施設を利用する子どもたちが一旦敷地外に出ず、直接奥沢西公園に出ていけるよう、敷地南側に公園への出入口を設置する計画とする。

## (3) 児童館、保育園相互の建物の一体的利用

建物のメインエントランスを広めに設定し、建物を利用する子ども・保護者・地域住民が交流する空間とし、児童館の奥まで見渡せるレイアウトにすることによって、保育園に送迎する保護者や地域住民も、児童館の活動を身近に感じてもらいやすく、入ってきやすい環境を作る。

また、限られた敷地・建物面積の中で、児童館及び私立認可保育園が建物の持つポテンシャルを最大限利用できるよう、時間帯によって遊戯室及び館庭を保育園児も利用できるようタイムシェアを行う。

さらに、だれもが自由に移動でき、公平・平等に利用できる楕円状のスロープで館庭を囲むことで、保育園児は館庭・遊戯室、奥沢西公園等を利用する際に楽しくスムーズに移動でき、児童館を利用する子どもたちは1階から2階、2階から1階と走り回ることができる回遊性のある大きな遊具として活用する。児童館の子どもたちと保育園児が、それぞれの存在を直接的に感じながら共存する環境づくりの一助とする。

## (4) 中高生支援の拡充及び地域に開く施設・空間づくり

中高生が興味関心を持った音楽やダンスなどの多様な活動や地域の子育て支援団体等への施設開放など、多目的な利用を可能とする多目的防音室を設定する。

また、食を通じた交流イベントの実施や子ども食堂運営団体等への貸し出しなども想定するキッチンコーナーを設けるなど、地域コミュニティの活性化を図り、地域子育て支援の拠点となるよう工夫する。

## (5) 保育園の主な諸室および整備にあたっての留意点

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人程度に必要な保育室等を整備し、保育園専用の園庭を屋上階に設置する。

また、保育園の内装設計、工事等は保育運営事業者が設計・施工を行うため、設備配置計画ほか建物全体に係る部分は、本複合施設整備設計事業者および工事施工者等と情報を密に共有し、進捗に影響しないよう十分に配慮する。

なお、保育園の内装設計および工事費は、区の補助金を充当する。

## (6) 隣接区立公園の遊び場としての利用

基本構想検討委員会の議論の中で、敷地南側に隣接する区立奥沢西公園の一体的な利用ができるようにするべきとの意見があったことを受けて、公園との敷地境界部分をはじめとする改修設計及び公園の利用方法等について、関係所管と協議を進める。

## (7) 環境対策

「公共施設省エネ・再エネ指針基準」、「世田谷区公共建築物ZEB指針」等を踏まえ、建物の断熱性能の向上や高効率機器の導入等による消費エネルギーの削減のほか、太陽光パネルの設置やグリーンインフラなど、環境に配慮した施設とする。

## (8) 木材利用

「世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針」に基づき、児童館の内装等の木質化を図っていくほか、私立認可保育園の内装についても、保育運営事業者の木質化を働きかけていく。

## 4 概算経費

## (1) 概算事業費

|     |               |
|-----|---------------|
| 改築費 | 約 8. 3 0 億円   |
| 設計費 | 約 0. 7 8 億円   |
| 解体費 | 約 0. 9 5 億円   |
| 合 計 | 約 1 0. 0 3 億円 |

※概算事業費には、外構、遊具等の整備費は含んでいない。

※Nearly ZEB にかかる改築費及び設計費は上記費用に算入済みである。

※私立認可保育園運営事業者が負担する内装工事費を除く。

※経費については、実施設計でさらに精査していく。

## (2) 特定財源

|        | 補助事業             | 金 額           | 補助率            |
|--------|------------------|---------------|----------------|
| 国庫補助事業 | 次世代育成支援対策施設整備交付金 | 約 8 5 0 万円    | 補助対象事業費の 1 / 2 |
| 都補助事業  | 区市町村包括補助事業       | 約 6, 0 0 0 万円 | 補助対象事業費の 1 / 2 |
|        | 児童館環境整備補助事業      | 約 8 5 0 万円    | 国庫補助事業と同額      |
| 合 計    |                  | 約 7, 7 0 0 万円 | —              |

※上記のほか、ふるさと納税（寄附）を募る取組みを実施する方向で準備中。

## (3) 施設維持管理費（想定）

①児 童 館：約 6 5 5 万円／年

②私立認可保育園：約 3 1 7 万円／年（私立認可保育園運営事業者負担分）

※Nearly ZEB として改築した場合の想定金額である。

## (4) 私立認可保育園の内装改修に伴う区補助金支出

区補助金支出額：7 5, 1 4 8 千円

## 【算定内容】

①内装改修工事費（想定）：1 9 6, 9 5 0 千円

②区補助金上限額：1 7 2, 3 3 1 千円（事業者負担費用の 7 / 8）

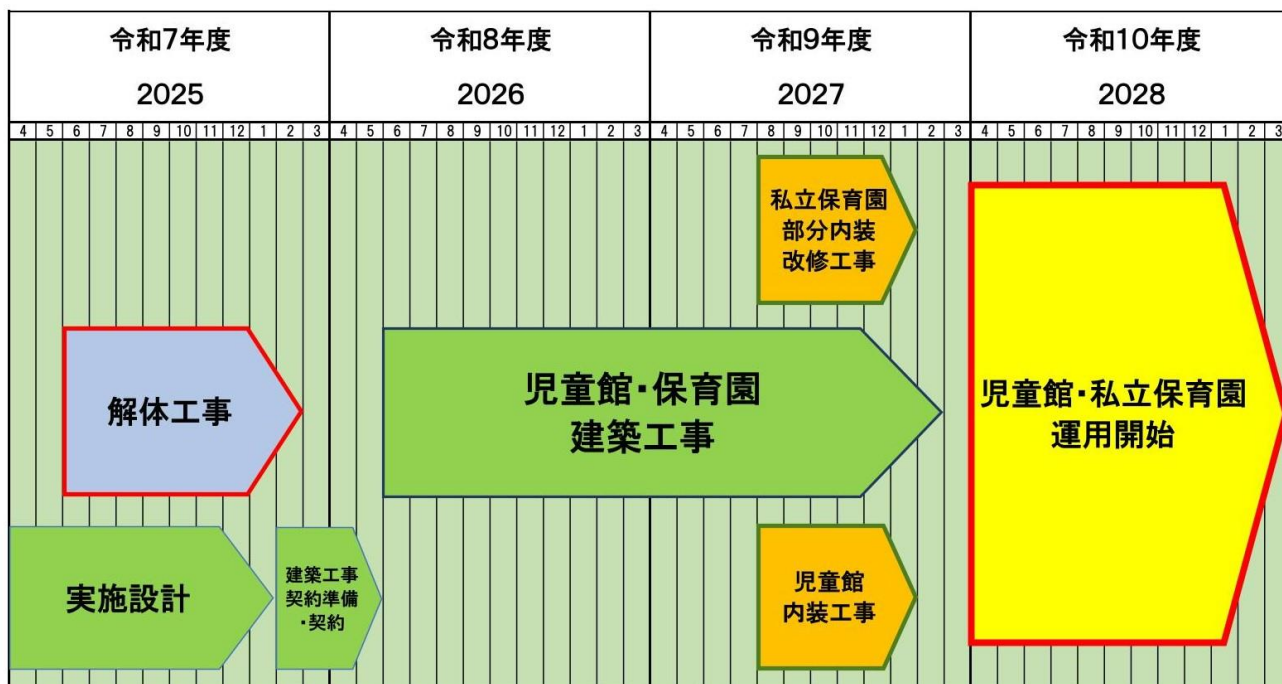
③国・都補助金：9 7, 1 8 3 千円（事業者受給分）

〈計算式〉②－③＝7 5, 1 4 8 千円（区補助金支出額）

## 5 今後のスケジュール（予定）

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| 令和7年5月  | 子ども・若者施策推進特別委員会                                |
| 5月下旬    | 解体工事説明会                                        |
| 6月      | 園舎解体工事着手                                       |
| 6月下旬    | 基本設計説明会                                        |
| 令和8年6月  | 児童館・保育園建築工事着手                                  |
| 令和9年度   | 児童館内装工事、保育運営事業者による保育園内装工事、<br>建築工事しゅん工、開設・開園準備 |
| 令和10年4月 | 区立児童館、私立認可保育園開設                                |

### 【スケジュールフロー】

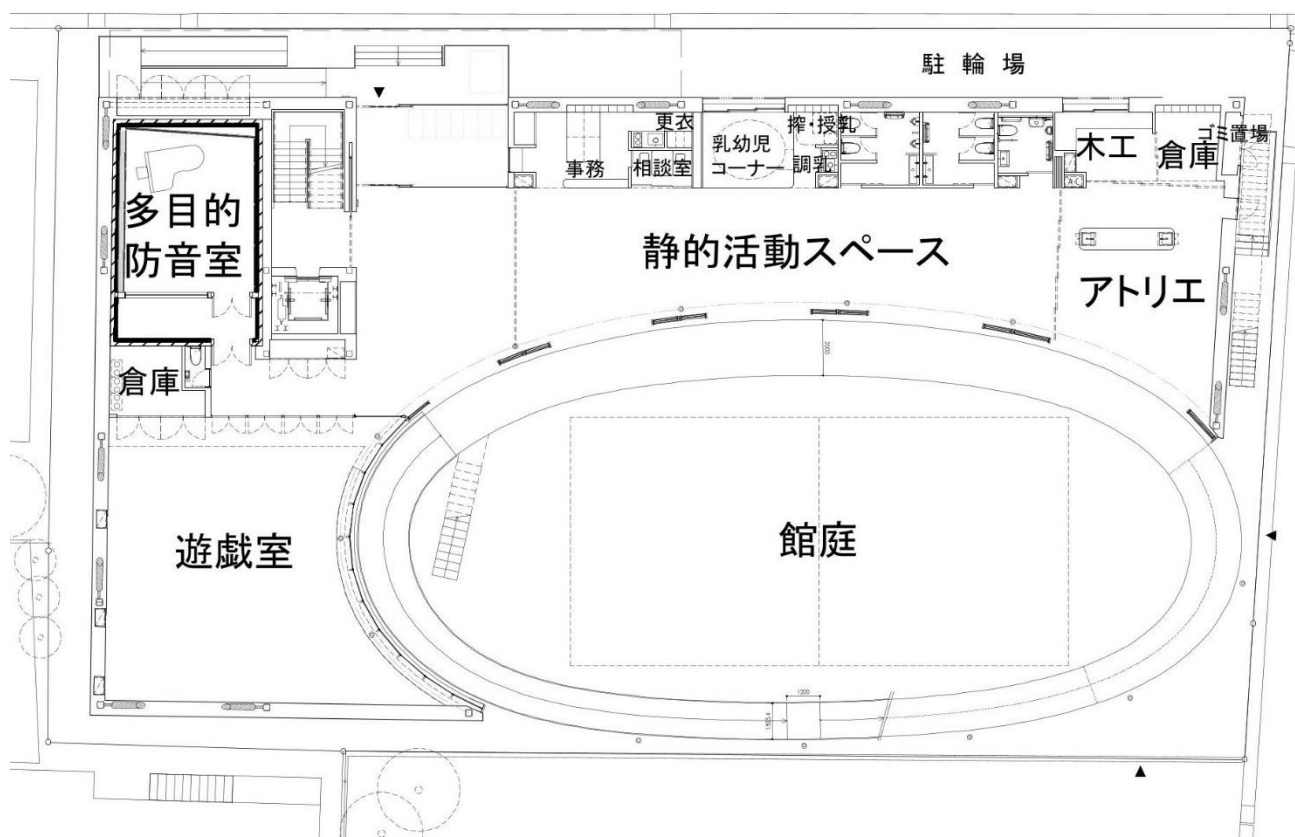


別図1 案内図

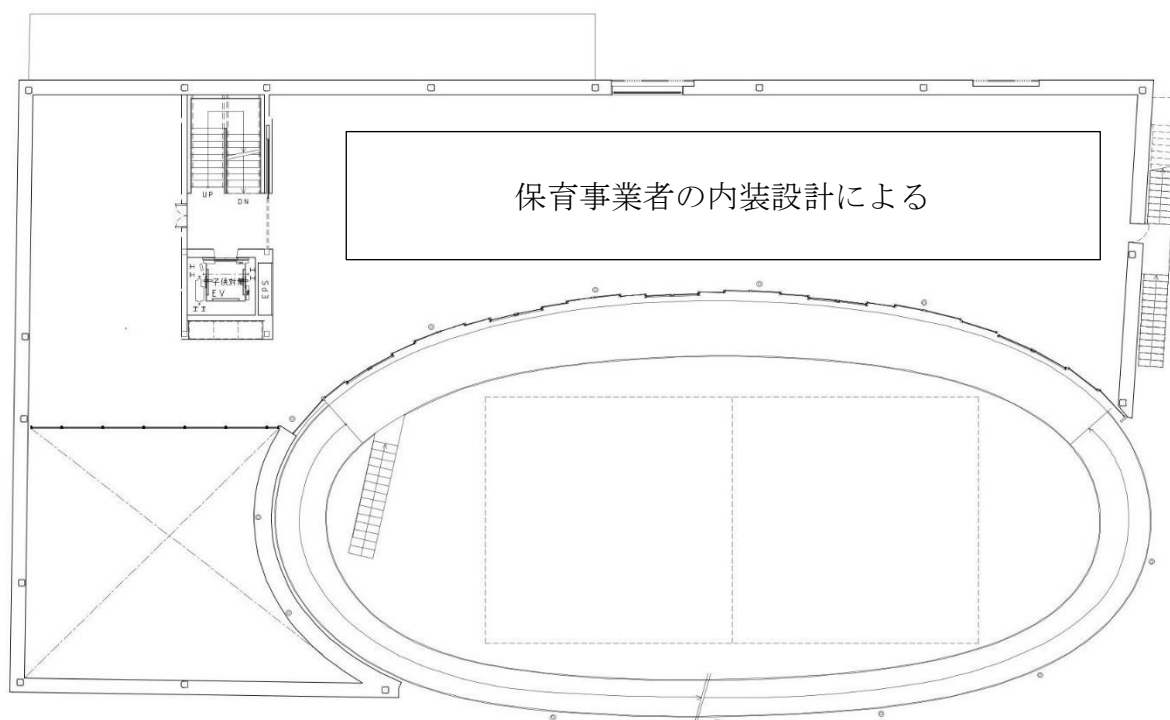


別図 2 (各階平面図)

① 1 階平面図



② 2 階平面図



## ③屋上階平面図

