

梅ヶ丘拠点整備プラン（素案）

概要版

平成25年6月

世田谷区

1 整備プランの策定について

1 拠点整備の基本的な考え方

(1) 全区的な保健医療福祉の拠点づくり(梅ヶ丘拠点が持つ4つの機能)

専門性の集積や人材育成等により地域・地区の拠点やサービス事業者を支援する「身近な地域のサービスをバックアップ・補完する機能」と、地域での活動を牽引するようなモデルを発信する「今後の取組みをリードしていく先駆的機能」の拠点に求められる2つの大きな役割のもと、次の機能を整備する。

- ①相談支援・人材育成機能
- ②健康を守り、創造する機能
- ③高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能
- ④障害者の地域生活への移行・継続支援機能

これらの機能を一体的に整備し、相互に連携強化を図ることで、先駆的なモデルを提示するとともに、身近な地域でのきめ細かなサービス提供の支援に寄与することを目指す。

(2) 地域環境との共生

- ・ユニバーサルデザインの理念を基調としたやさしいまちづくりとの調和
- ・周辺地域の緑との連続性に配慮したみどり豊かな環境の創出
- ・省エネルギー設備の導入等を通じた環境負荷の低減
- ・オープンスペースや通り抜けの確保、安全な歩行者空間の確保等による地域の防災性・安全性の向上
- ・周辺地域に配慮した施設整備と景観形成
- ・東日本大震災を踏まえた防災拠点としての整備

(3) 多様な交流の創造

施設利用者の社会参加や多様な目的を持った利用者の交流、多世代交流、周辺地域との連携等を進めることで、相互理解を醸成し、全区に発信する。

(4) 公民連携による事業実施

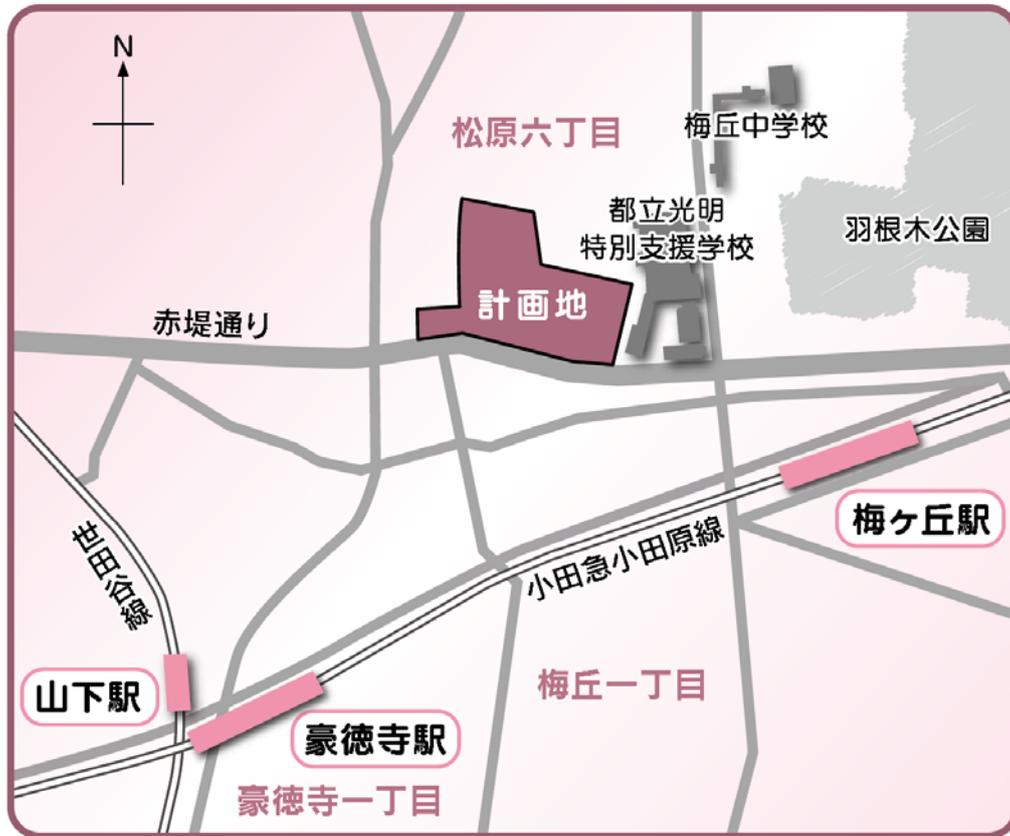
区が東京都から梅ヶ丘病院跡地の一部を取得し、敷地の基盤整備を行ったうえで、敷地の約半分を利用し区の施設を整備・運営するとともに、他の半分を社会福祉法人等の民間事業者に貸し付け、事業者が施設を整備・運営し、相互協力のうえ拠点機能を果たす公民連携の枠組みにより実施する。

2 整備プランの策定について

- 平成23年3月「梅ヶ丘病院跡地利用基本構想」策定。
- 平成24年11月「梅ヶ丘病院跡地利用基本構想・調整プラン」(以下「調整プラン」という。)策定及び跡地取得(事業化)決定。
- 「梅ヶ丘拠点整備プラン」(以下「整備プラン」という。)は、調整プランに示した施設機能の詳細化や事業の枠組みの整理等を行い、拠点整備に関する基本計画として取りまとめるものである。

2 敷地整備に係る概要

〈敷地概要〉



所在地	松原 6-37	敷地面積	約 16,500 m ²
用途地域	第1種住居地域	容積率	200%
建ぺい率	60%	防火指定	準防火地域
高度地区	45m 第2種高度地区	日影規制	5m ライン 2.5 時間 10m ライン 4 時間 測定面 平均 GL+4m

3 土地利用計画

1 施設配置の基本的な考え方

- ・ 区取得面積約 16,500 m²のうち、区利用地、民間利用地それぞれの敷地面積を 7,500~8,000 m²程度とし、公園、防災・交流広場については 3,000 m²程度確保する。
- ・ 区が整備する施設(以下、「区複合棟」という。)は、延床面積 15,000 m²程度、周辺環境への配慮から敷地西側 5階建て程度とし、災害時の対応を視野に地下利用を検討する。
- ・ 民間事業者が整備する施設(以下、「民間棟」という。)は、延床面積 15,000 m²程度、7~8階建てを基本に検討する。

- ・防災・交流広場は、区複合棟、民間棟をつなぐ拠点としての一体性や、地域交流、災害時等の機能面から配置を検討する。
- ・敷地には塀等を極力設けず、地域に開かれた空間をイメージできるようにする。また、梅ヶ丘駅、豪徳寺駅からの徒歩利用者を考えたアプローチを検討する。
- ・小型バス、自動車等利用を想定し、敷地内の車両動線、乗降スペース等を確保する。

2 棟構成

防災・交流機能を踏まえた効果的建物配置と、敷地形状や関係法令等の諸条件を総合的に勘案した結果、区複合棟と民間棟の2棟構成を基本に検討を進める。

〈配置計画〉

公園、防災・交流広場の配置、景観などの観点から、以下の2案が考えられる。

	A案	B案
配置計画		
案の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・北側及び建物間にオープンスペースを配置した案 ・赤堤通り側に建物を配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・赤堤通り側及び建物間にオープンスペースを配置した案 ・北側に建物を寄せた配置
オープンスペース (公園、防災・交流広場)	<ul style="list-style-type: none"> ・北側は民間棟の影になる ・赤堤通り側からの視認性が悪く、防犯への配慮が必要 ・西側オープンスペースが孤立しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・赤堤通りを含めた一体的な開放感のある配置となる ・歩道状空地などを含めた利用計画が可能 ・赤堤通り側からの視認性が非常によく開放感がある
建物	<ul style="list-style-type: none"> ・B案に比べ建物配置・形状の自由度が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・A案に比べ日影規制について慎重な検討が必要
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・赤堤通り側及び建物地下への配置が想定され、車両アプローチは赤堤通り側が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ・北側及び建物地下への配置が想定され、車両アプローチは東側が想定される
景観	<ul style="list-style-type: none"> ・赤堤通りに近接しているため、建物による圧迫感が生じる ・現況の街並みイメージに近い 	<ul style="list-style-type: none"> ・赤堤通りから後退しているため、建物による圧迫感が少ない ・ゆとりのある街並み創りとなる

4 施設整備計画

棟	施設名	想定面積	主たる諸室
区複合棟	保健センター	約 4,100 m ²	各種診察・検(健)診・検査室、内視鏡室、放射線投影室、運動指導室、機能評価室、各種指導室、研修室、会議室、管理諸室等
	初期救急診療所・薬局	約 300 m ²	診察室、処置室、薬局、待合 等
	(仮称)認知症在宅支援センター	約 350 m ²	相談室、事務室 等
	福祉人材育成・研修センター	約 1,500 m ²	ホール、研修室、実習室、面接室、相談室等
	世田谷区医療救護本部	約 400 m ²	医薬品及び物品備蓄スペース(医療救護所支援物品、要医療者支援物品、健康危機管理対策用物品等)(約 400 m ²)のほか、災害時は会議室、研修室等も転用使用
	エントランスホール	約 1,100 m ²	各施設の利用動線を考慮した主玄関としてスペースを共有するほか、災害時は要援護者の一時的な受入れスペース等へ転用
	駐車場	約 1,000 m ²	
	その他	約 6,250 m ²	飲食スペース(喫茶程度想定)、廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室 等
	合 計	約 15,000 m ²	
民間棟	高齢者支援施設	約 5,900 m ²	介護老人保健施設、短期入所療養介護、通所リハビリテーション、訪問看護ステーション、療養通所介護、事業者提案の機能等
	障害者支援施設	約 4,900 m ²	施設入所支援、生活介護、自立訓練、ショートステイ、児童発達支援、放課後等デイサービス、基幹相談支援センター、相談支援事業、事業者提案の機能 等
	その他	約 4,200 m ²	廊下、階段、エレベーター、機械室 等
	合 計	約 15,000 m ²	

※想定面積については、今後変更する可能性がある。

※上記の施設整備計画では、現状と同様に保健センターと世田谷区医師会館が一体の建物にあると仮定し、区複合棟の延べ床面積の一部として算入している。

※施設整備にあたっては、節電・節水等省エネルギー設備の導入、太陽光・太陽熱利用、地下水、雨水再利用等自然エネルギーの利活用を積極的に取り入れる。

5 運営計画(拠点に整備する機能)

○相談支援・人材育成機能(おおむね区複合棟に整備)

機能・施設	主な内容・考え方
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> 健康相談・指導の拡充 医療相談、こころの健康相談の拡充 障害者等へのリハビリ相談、住宅改造、福祉用具等の専門相談
(仮称)認知症在宅支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 訪問サービスによる在宅支援、家族支援、普及啓発・情報発信、技術支援・連携強化、人材育成機能を備える
福祉人材育成・研修センター	<ul style="list-style-type: none"> 福祉人材育成・研修センターの移転、機能拡充 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> 区内事業所、従事者への支援 福祉専門人材の育成、離職している専門人材の発掘・確保等 区内事業所への福祉人材確保の支援／就職面接会等の実施 地域のリーダーへの支援 </div>
児童発達支援 基幹相談支援センター	<ul style="list-style-type: none"> 障害者支援施設(民間棟)に整備

○健康を守り、創造する機能(区複合棟に整備)

機能・施設	主な内容・考え方
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> 保健センターの移転と機能拡充 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> 検査・検(健)診、医療機関支援 健康増進・健康づくりの普及啓発 地域の人材育成及び地域活動団体支援拠点 </div>
初期救急診療所(小児科・内科)	<ul style="list-style-type: none"> 子ども初期救急診療所(松原6丁目施設)と初期救急診療所(保健センター内)を移転統合
世田谷区医療救護本部	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の情報収集機能、医療救護所の支援機能、医療ボランティアの受入れ(派遣)機能、医薬品ストックセンター機能等、医師会、歯科医師会、薬剤師会等との共同による運営

○高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能(民間棟に整備)

機能・施設		定員等	備考
拠点 機能	介護老人保健施設	定員 80 名	在宅強化型 一般療養棟(定員 40 名)、 認知症専門棟(定員 40 名)
	短期入所療養介護	定員20名	介護老人保健施設内
	通所リハビリテーション	定員30名	
	訪問看護ステーション	定員30名/日	
	療養通所介護	定員 9名	
提案 事業	(例) 地域密着型特別養護老人ホーム、短期入所生活介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、訪問介護、居宅介護支援 等		

○障害者の地域生活への移行・継続支援機能(民間棟に整備)

機能・施設		定員等	備考	
拠点 機能	施設入所支援 (地域生活支援 型) ※日中活動と一 体	施設入所支援	定員60名	
		生活介護	定員60名 (うち10名拠点 外通所)	
		自立訓練 (機能訓練・生活訓 練)	定員20名 (うち10名拠点 外通所)	
	ショートステイ	短期入所	定員20名	緊急受入用を確保する
	児童発達支援	児童発達支援事業	定員50名	
		障害児相談支援		
		保育所等訪問支援		
	放課後等デイサービス	放課後等デイサービス	定員 50 名	
	基幹相談支援センター	基幹相談支援センター		
	相談支援 事業所	指定一般相談支援 指定特定相談支援		
提案 事業	(例) 居宅介護事業、就労移行事業、就労継続支援事業 等			

6 維持管理の考え方

拠点における維持管理については、各施設を整備した主体がそれぞれ自らの費用と責任で行うことが基本となる。ただし、防災・交流広場など一体的な拠点として整備する空間や、駐車場や駐輪場など各施設機能が共有する施設・設備も想定され、こうした空間や施設・設備については一体的に維持管理するなどの工夫を行う必要がある。

想定される業務内容

- ・ 建築物保守管理・建築設備保守管理業務
 - ・ 植栽管理業務
 - ・ 保安警備業務
 - ・ 駐車場管理業務
 - ・ 清掃業務
- 等

7 全体調整の考え方(全体調整機能)

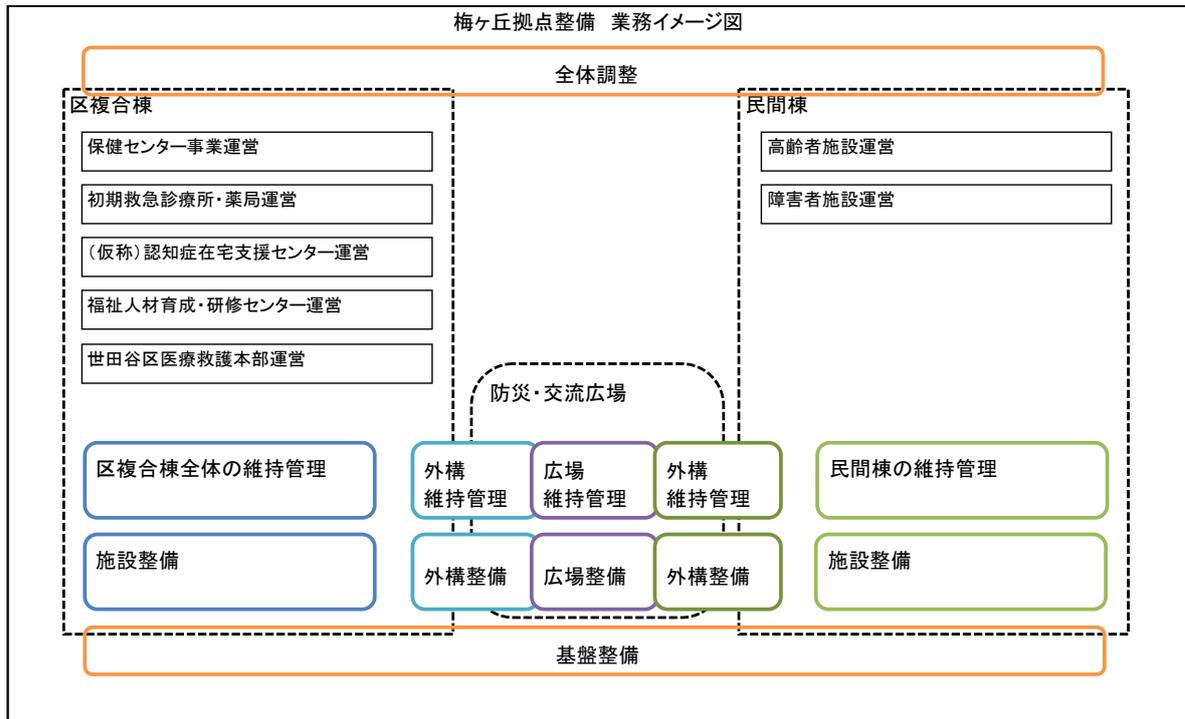
主な全体調整機能	詳細機能等
拠点運営機能	区複合棟と民間棟の運営に関する調整機能 ・ サービス水準の維持とモニタリング機能 ・ 先駆的取組みの実施
	拠点内運営と連携、拠点外施設との連携に関する調整機能 ・ 区複合棟の運営に関する調整機能 ・ 区複合棟と民間棟の連携に関する調整機能 ・ 拠点全体としての運営機能 ・ 地域の福祉保健施設、団体等との連携調整機能
地域交流ネットワーク機能	多様な交流の創出機能
	周辺地域との交流・ネットワーク機能
	関係団体との交流・ネットワーク機能
共同維持管理機能	区複合棟の施設・設備等及び、拠点内の防災・交流広場、駐車場、駐輪場、植栽等の一括管理

上記各機能の担い手については、引き続き検討していく。

その他、整備(設計・施工)段階における全体調整機能は、事業手法を検討する中であわせて整理する。

8 事業手法

1 前提の整理



拠点全体の効率的かつ効果的な整備の観点からは、区複合棟と民間棟を一括して整備することも考えられる。しかしながら、民間棟を対象とした社会福祉施設等整備費補助金を受けるにあたっては、社会福祉法人等が建設会社を入札により選定しなければならない旨の要件があり、区が設置主体となる区複合棟との整備を一体的に発注することは困難である。

そのため、区複合棟と民間棟の整備については、それぞれ分けて検討することとする。また、基盤整備は土地所有者となる区が行う。そうした中において、拠点の一体性を担保し、施設機能の集積等による相乗効果を創出するため、施設的设计、建設、事業運営などの各段階において、適切にコーディネートが行われるよう、全体調整の仕組みを組み込む必要がある。

2 区複合棟、基盤整備

区複合棟の建設には基盤整備との密接な連携が求められる一方、平成 31 年度の開設を目指していることなどから、効率的・効果的な整備手法を検討する必要がある。

その手法の一つに「包括発注方式」がある。この手法は、複数の業務に対し窓口の一元化が図られるというメリットが期待できる反面、発注者側の要望が反映されにくいといったデメリットがある。

「包括発注方式」は効率的かつ効果的に整備するための有効な方法ではあるが、本事業の特徴をよく踏まえ、他の手法も含め検討し、現実的な視点で選択

していく必要がある。特に、事業運営については、その専門性、特殊性から、包括発注に含める場合は、参入を希望する事業者が減り、適正な競争とならない恐れがある。

なお、「包括発注方式」を採用しない場合は、設計や施工など個別の業務を個々の事業者が請け負うことになるため、その連携をとるコーディネート機能やコスト等をチェックする機能が必要となるが、これについては、第三者の技術的支援を受けることにより補完することも可能である。

3 民間棟

民間事業者に定期借地(事業期間 50 年)で貸し付け、民設民営方式で行う。事業者は社会福祉法人もしくは社会福祉法人を代表とするグループとして、公募、選定する。

9 事業者選定の考え方

民間棟の事業者選定においては、公募型プロポーザル方式によることを基本とする。公募にあたっては、区の意図を事業者に明確に伝達し、事業者の創意工夫を最大限に誘発するため、施設に求める水準や成果をとりまとめた要求水準書を示す。また、応募する事業者の理解が十分得られるよう、要求水準書のほか、事業実施方針の公表及びこれに伴う事業者との対話の実施など、丁寧かつきめ細かい対応を行っていく。

なお、事業者の選定は学識経験者等を委員とする審査会において行うことを想定する。

10 事業経費

- ・ 初期投資経費については民間棟を民設民営による事業者負担とするとともに、基盤整備、区複合棟の整備にあたっては設計時に維持管理を意識した創意工夫を行うなど、トータルコストの縮減を図る。
- ・ 施設運営、施設維持管理経費については、施設整備内容の適正規模等を示し、事業の健全運営を保持しつつ、後年度負担を極力低減する。
- ・ 広く財源確保に努めるとともに、起債活用により財政負担の平準化を行う。

○区必要経費の概算試算

下記想定経費については、調整プラン策定時の区試算であり、今後の詳細検討に伴い増減する可能性がある。

初期投資	(用地取得、区複合棟・基盤整備 他)	163 億円程度
運営経費	(新規増分)	(1 年あたり)4.6 億円程度
		(50 年分で 229 億円程度)
合 計	(運営 50 年分で)	392 億円程度

11 スケジュール、事業期間

1 スケジュール(予定)

- | | |
|------------|---------------------------------|
| ・ 25 年度 | 整備プランの策定と公表
事業実施方針公表・事業者との対話 |
| ・ 26 年度まで | 土地開発公社により跡地を先行買収 |
| ・ 26 年度 | 事業者公募、審査、決定 |
| ・ 27～28 年度 | 設計(基本設計、実施設計) |
| ・ 28 年度まで | 起債等を活用し用地を買戻し |
| ・ 29～30 年度 | 基盤整備工事、施設建設工事 |
| ・ 31 年度 | 開設 |

※施設開設時期は 31 年度の予定とするが、整備機能に関する助成制度等、国や都の動向の把握に努め、慎重かつ柔軟に対応していく。

2 事業期間

民間棟の事業期間は事業者の安定的な事業運営に資するよう配慮し、整備(設計、施工)に4年、運営は50年を基本とする。

12 整備プラン策定に係る今後の予定

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| 平成 25 年 6 月 | 整備プラン(素案)作成・公表 |
| 6～8 月 | パブリックコメント、素案説明会、
地元町会・関係団体説明等 |
| 9～11 月 | 整備プラン作成に係る有識者会議の開催 |
| 11 月 | 整備プラン(案)作成・公表 |
| 12 月 | 整備プラン策定・公表 |

No 1061

梅ヶ丘拠点整備プラン（素案）（概要版）

平成25年6月

発行 世田谷区

編集 世田谷区 梅ヶ丘拠点整備担当部 梅ヶ丘拠点整備担当課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

TEL 03-5432-2939

FAX 03-5432-3017

<http://www.city.setagaya.lg.jp/>