

梅ヶ丘拠点整備事業区複合棟（基盤整備を含む）新築基本設計（案）について

（付議の要旨）

梅ヶ丘拠点整備事業区複合棟（基盤整備を含む）新築工事にかかる基本設計（案）がまとまったので報告する。

1. 主 旨

平成25年12月に策定した「梅ヶ丘拠点整備プラン」に基づき進めている梅ヶ丘拠点整備事業における区複合棟（基盤整備を含む）の基本設計をまとめたので報告する。

2. 計画の概要

（1）敷地概要

所在地 松原六丁目37番
敷地面積 約8,747.26㎡（開発面積約17,162㎡）
用途地域等 第一種住居地域、準防火地域
建ぺい率60%、容積率200%

（2）建物概要

構 造 下部構造：鉄筋コンクリート造
上部構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階 数 地下1階、地上4階（一部5階）建
延床面積 約15,640.8㎡（検診車駐車場棟・駐輪場約186㎡含む）
主な諸室 保健センター、初期救急診療所、薬局、福祉人材育成・研修センター、認知症在宅生活サポートセンター、エントランスホール・カフェ、
駐車場、備蓄倉庫、看護高等専修学校 等
※区複合棟諸室一覧は別紙1のとおり

（3）基本設計（案）（概要）

別紙2のとおり

3. 施設の特徴

（1）配置計画等

- ① 「地域環境との共生」や「多様な交流の創造」などの考え方から、民間施設棟整備計画と協調して、遊びの場、情報の場、交流の場、憩いの場、それらをつなぐ歩道状空地を整備することにより、利用者・地域等が開かれた配置計画とした。
- ② 赤堤通り側は大きく壁面後退し、西側と北側住宅地に対して十分な離れと緩衝帯を確保すると共に、建物全周を階段状にセットバックすることで、隣接地等の環境に配慮した形状とした。
- ③ 利用者の利便性を考慮し、駐輪場・駐車場・送迎車用ロータリー・既存バス停移設によるバスベイを設ける計画とした。
- ④ 環境配慮事項として、屋上緑化、太陽光発電、コージェネレーションシステム等を設ける計画とした。（コージェネレーションシステムは区複合棟単独とする。）

⑤ 発災直後から医療救護本部としての機能を果たすため免震構造を採用する計画とした。

(2) 平面計画・立面計画等

- ① 初期救急診療所及び薬局を救急車両の横付けも可能な1階に配置し緊急時にも対応可能な計画とした。
- ② エントランスホール、カフェについては1階に配置し、広場と連携して運営を行うことができるような計画とした。
- ③ 福祉人材育成・研修センターについては、最も開設時間が長く、多様な目的をもった利用者が想定されるため、1階に配置する計画とした。
- ④ 認知症在宅生活サポートセンターは、福祉人材育成・研修センターの諸室の利用も考慮し、1階に配置する計画とした。
- ⑤ 保健センターは区複合棟の中でも最も大きな面積が必要なため、2、3階に配置し専門性の集積や質の高いサービスの提供が可能な計画とした。
- ⑥ 世田谷区医師会立看護高等専修学校については教育環境を確保するため、4階に配置する計画とした。

(3) 外構計画等

- ① 基盤整備として、東西道路の拡幅、敷地西側に公園、赤堤通りにバスベイを整備する。
- ② 赤堤通り沿いに歩道状空地と散策路を整備し、歩行者優先のオープンな計画とする。
- ③ 敷地内のみどりの復活と周辺地域のみどりとの連続を図り、敷地北側の斜面地や隣地との緩衝帯等を積極的に緑化し、緑化基準値を5%以上上回る計画とした。

4. 概算工事費

約91.3億円（うち基盤整備工事 約1.1億円）

《参考》中間まとめ（99.5億円）からの主な変更点

VE番号	項目	内容	経費
—	ロールバックチェアの中止	1階ホール(現研修室D)のロールバックチェア中止	－0.6億円
—	舞台特殊設備等の見直し	1階ホール(現研修室D)の機構・音響・照明等の見直し	－0.2億円
—	MR Iシールド工事の変更	導入する医療機器により仕様が異なるため別途工事に変更	－0.3億円
—	5階平面・階高の見直し	5階電気機械室の屋外化、階高の見直し	－0.1億円
2-9	外装の見直し	サッシ・ガラス面積の縮小	－0.5億円
—	地中障害物撤去の見直し	検診車棟地下部にある障害物の撤去の中止	－1.0億円
—	躯体量の精査	構造躯体数量の精査	－2.6億円
—	スロープ架形式の見直し	車路スロープの躯体・掘削工事の見直しによる縮減	－0.3億円
1-1	山留形式の見直し	山留範囲・形式の見直しによる縮減	－0.5億円
4-3、6	CGS容量の縮小 等	民間施設棟への熱供給を中止（6台→2台）	－0.4億円
2-11	PC底の見直し	底の形状・工法の見直し	－0.7億円
3-1～5	外構仕様の見直し	外構計画全体の仕様を見直し	－0.3億円
1-2	面積縮小	1階ホール位置、赤堤通り側の形状変更など	－0.7億円
合計			－8.2億円

※ CGS（コージェネレーションシステム）

※ 「VE番号」は別添《参考1》のVE提案の内、基本設計にて採用済みの項目番号

5. 工事期間及び開設時期（予定）

工事期間 平成29年7月から平成31年12月まで

開設時期 平成32年4月

6. 工事工程

平成27～28年度 実施設計

平成29～31年度 区複合棟建設（基盤整備含む）

7. 今後の予定

平成28年2月上旬 福祉保健常任委員会報告（基盤整備及び区複合棟の基本設計報告）

3月～ 関係団体、地元町会、世田谷区地域保健福祉審議会等へ説明。

基本設計及び事業進行状況住民説明会

《参考1》基本設計VE結果

《参考2》梅ヶ丘拠点整備における区複合棟の機能検討の進行状況（概要版）

《参考3》梅ヶ丘拠点整備における区複合棟の機能検討の進行状況

《参考4》民間施設棟整備の進行状況