

第1回ワークショップで出た主な意見と区からの回答 ～浜田山駅周辺の老朽化した区立施設への対応等に関する検討～

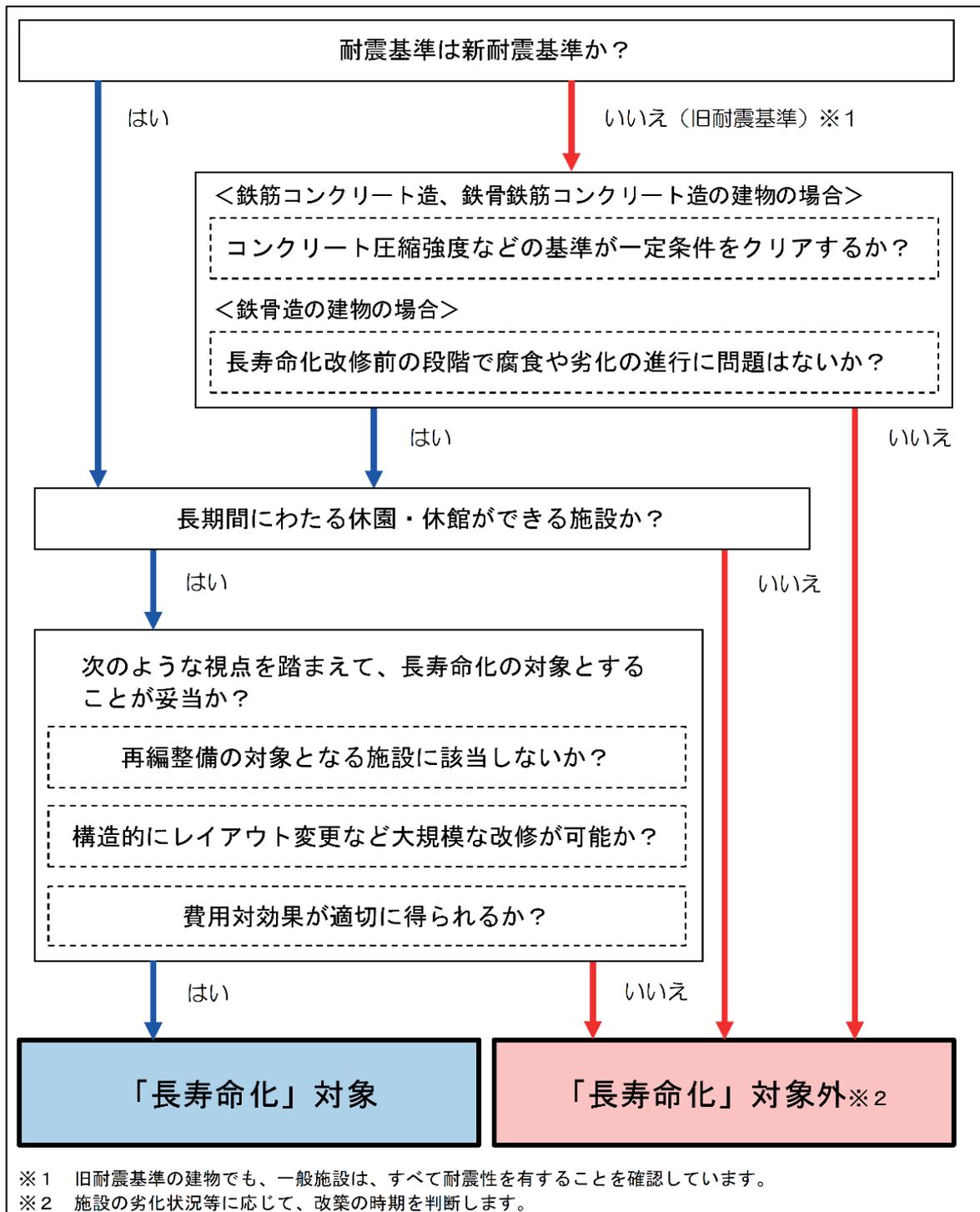
第1回ワークショップ（4月26日開催）では、皆さまから多くのご質問、ご意見をいただきました。その中で、特に多くの方からいただいたご意見を中心に回答します。

- Q1. なぜ高井戸東保育園・ゆうゆう高井戸東館の改築を検討するに当たって、浜田山会館・ケア24浜田山や旧保育室浜田山東などの周辺施設のことにも検討するのですか？
- A1. 高井戸東保育園は長期間にわたる休園ができないため、現在と同じ場所で改築工事を行う場合には、その工事期間中の仮設園舎を建設する必要があります。また、高井戸東保育園の現在の定員を維持しつつ改築した場合、必要な諸室の面積が大きくなるため、ゆうゆう高井戸東館を現在の規模で併設することが難しくなります。こうした状況がある中で、高井戸東保育園の仮設園舎の建設用地やゆうゆう高井戸東館を利用する高齢者の活動場所を適切に確保する必要があることから、浜田山会館・ケア24浜田山や旧保育室浜田山東などの周辺施設を活用した検討が必要となります。
- Q2. 施設の老朽化とはどのような基準で判断して、改築や改修を決めているのですか？
- A2. 区では、財政負担の軽減・平準化等の観点から、築年数が経過した建物を一律に改築するのではなく、健全な建物については改築時期を80年程度まで延ばすなど、施設の長寿命化に取り組んでいます。施設の長寿命化の考え方は以下のとおりです。
- 区立施設長寿命化方針において、建物の目標使用年数の目安を建築から80年と決めています（建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）における鉄筋コンクリート造の目標使用年数の上限を踏まえています。）。
 - 区では、1981年に改定された建築基準法で定める耐震基準で建てられた建物（新耐震基準の建物）、または改定前の建築基準法で建てられた建物（旧耐震基準の建物）のうち、耐震性が確保されており、かつ建物に著しい劣化の進行が認められない建物を基本に、長寿命化への取組を進めています。
 - ただし、建物の状況とは別に、施設の特徴から次のように長寿命化の取組ができない、または適さない施設もあり、こうした施設は建物の状態を踏まえ建築から50～60年を目安に改築することを原則としています。
- ・長期間の休園・休館ができない施設
長寿命化改修を実施する際には、一般的に長期間にわたる施設の休園・休館や、代替運営場所の確保が必要ですが、それらが困難な施設については、併設する施設がある場合はその施設も含め、長寿命化の対象から除きます。
 - ・比較的小規模な施設
長寿命化改修によるレイアウト変更等に対応しづらい、施設規模が小さいと経費

の単価が上昇するため費用対効果が得にくくなるなどの理由により、延床面積 1,000 m²を目安に、これに満たないような比較的小規模な施設については、原則として長寿命化の対象から除きます。

○長寿命化の適否に関するフローは以下のとおりです。なお、これらのほか、行政需要への対応や周辺施設の再編整備の状況、経済性や財政負担の平準化などの観点も踏まえ、改築・長寿命化する建物を総合的に判断しています。

(一般施設の長寿命化判定フロー)



Q 3. 高井戸東保育園・ゆうゆう高井戸東館はなぜ速やかに建て替えが必要なのでしょう
か？

A 3. 前述のとおり、高井戸東保育園は長期間にわたる休園ができない施設となるため、併設するゆうゆう高井戸東館とともに長寿命化の対象から除きます。高井戸東保育園・ゆうゆう高井戸東館は建設から 50 年が経過し老朽化が進んでいることから、改築を検討する必要があります。

Q 4. 今回のワークショップでは、施設の使用方法や機能などの部分についても検討することが
できますか？

A 4. 本ワークショップでは、

○高井戸東保育園・ゆうゆう高井戸東館の老朽化への対応をどう進めるか

○周辺の浜田山会館などを活用した解決策はあるのか

など、“どのような施設”を“どこに整備するのか”を検討します。したがって、検討の主となる内容は施設の配置に関することとなりますが、取組案を検討するに当たっては、施設の持つ機能の必要性や将来的なサービス需要等を考慮する必要があると考えておりますので、そういった部分についても検討していただければと思います。ただし、実際の使用方法等への反映は、今後の設計等のタイミングになります。