

湯島総合センターの整備方針(令和7年3月策定)

I はじめに

1 施設整備の必要性

- ✓ 老朽化に伴い安全性や利便性の低下が懸念
- ✓ ユニバーサルデザインや設備等の新たな基準や技術への適応、持続可能な運営に資する施設整備など、**長期的な利活用の観点**を踏まえた整備が必要

「**建替え**」による抜本的な整備が必要

2 検討の経緯

- | | |
|-------|---|
| 令和5年度 | ✓ 6月～ 近隣町会及び利用団体代表者との意見交換会
(令和7年1月まで団体別も含め計9回) |
| | ✓ 9月～ 湯島総合センター改築等検討委員会設置 |
| | ✓ 11月～ サウンディング型市場調査 |
| 令和6年度 | ✓ 7月 整備の検討の方向性(試案)についてのアンケート調査
高齢者向け座談会 |
| | ✓ 8月 中高生向けワークショップ(生成AIを用いたイメージ作成) |
| | ✓ 12月 整備方針(素案)に関する区民説明会 |

II 建物・敷地等の現状

建物の現状や敷地条件、周辺道路の概略は下表のとおり整理されます。

1 建物の現状

建設年代	1980年3月竣工
敷地面積	1,776.99㎡
建築面積	約699.40㎡
構造・規模	SRC造・地下1階、地上5階

2 敷地条件等

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	600%
高度地区	60m高度地区

※ 適用法令・条例等も遵守し、整備します。

3 周辺道路の状況

東側道路	道路幅員	11.0m (歩道を含む)
	通行方向	南北向き2車線
南側道路	道路幅員	6.0m
	通行方向	西向き1車線 (一方通行)
西側道路	道路幅員	6.0m
	通行方向	北向き1車線 (一方通行)

※ その他条件等も考慮し、整備します。

III 施設整備の基本理念

《全体コンセプト》

居心地がよく、ふらっと足を運びたくなる、出会いや交流を生み出し、色々な使い方ができる「みんなの居場所」づくり

1 地域コミュニティと賑わいの促進

- (1) 開放的・可変的な空間作り
- (2) 回遊性を向上させる空間作り
- (3) 新たな活動の場の創出

2 使い方や周辺環境に配慮した施設整備

- (1) ユニバーサルデザイン・脱炭素化
- (2) 周辺環境への配慮
- (3) 運営等も見据えた設計
- (4) 地域防災力の向上

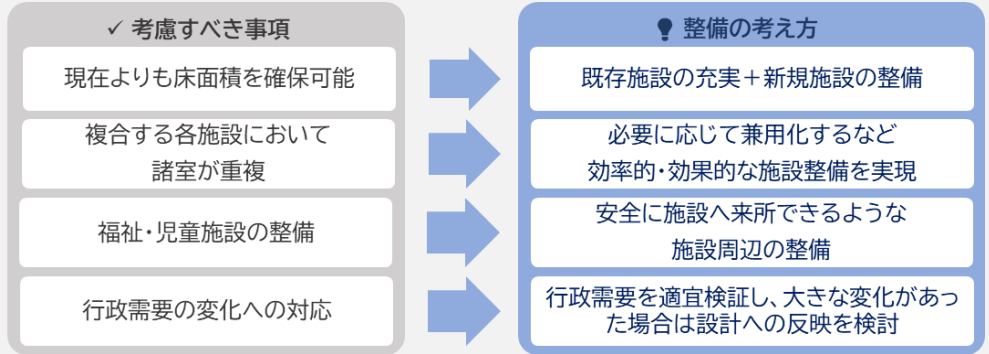
3 工事期間中の代替機能確保

代替機能の確保に努め、工事期間中も可能な限り既存施設の利用を継続

湯島総合センターの整備方針(令和7年3月策定)

IV 施設整備の方針

1 整備の考え方



2 導入機能

	施設	主な方向性・概要
既存機能の拡充	福祉センター湯島	トレーニングのできる部屋や防音性の高い部屋等を新たに整備
	シルバー人材センター	作業道具置き場のスペースを確保
	湯島児童館・育成室	児童館ホールを含む各所室の面積拡充
他施設からの複合化	湯島図書館	蔵書数、読書や学習などの座席の充実
	アカデミー湯島	施設課題や湯島小学校の児童数増加への対応等も含めた移転整備
新規機能の整備	オープンスペース(イベント広場)	多目的な使い方ができ、地域の賑わいが創出されるオープンスペースを整備
	屋内遊び場・憩いの広場	<ul style="list-style-type: none"> 天候に左右されず子どもたちが遊ぶことができる屋内遊び場を整備 地域のコミュニティ形成を促進するような憩いの広場を整備
	障害者ショートステイ	利用者数の増加見込みに対応した支援施設の整備
	子どもショートステイ・トワイライトステイ	利用者数の増加見込みに対応した支援施設の整備
駐車場・駐輪場の整備	飲食施設	休憩やおしゃべりなどで気軽に立ち寄ることができるカフェスペースを整備
	駐車場・駐輪場	法令や利用者の利便性を考慮した整備
その他	防災倉庫、屋外広場、屋上	防災性や脱炭素化などを考慮した整備

3 フロア配置

以下を考慮し、フロア配置を検討します。

- ✓ 利用者の利便性や安全性
- ✓ 施設機能としての効率性
- ✓ 利用見込み等に基づくエレベーターや共用設備の適正配置

	施設一覧	概要
高層階エリア	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 湯島図書館 ✓ アカデミー湯島 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 図書館や生涯学習機能を高層階に設置し、中層階エリアの屋内遊び場などとの相互利用を促進 ✓ エレベーターの適正配置等の工夫により、利便性の確保も工夫
中層階エリア	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 屋内遊び場・憩いの広場 ✓ 湯島児童館・育成室 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物全体への賑わいの伝播という観点から、児童施設を配置 ✓ 防犯性に配慮しつつ、利便性の確保に努め、高層階エリアとの回遊性を確保
低層階エリア	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 湯島高齢者在宅サービスセンター ✓ 福祉センター湯島 ✓ シルバー人材センター ✓ 障害者ショートステイ ✓ 子どもショートステイ ・トワイライトステイ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 高齢者や障害者などの要配慮者の施設利用時における安全かつスムーズなアクセスに配慮
エントランスフロア	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 総合受付 ✓ エントランスホール ✓ オープンスペース ✓ 飲食施設(カフェスペース) ✓ 図書館機能(一部) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 本建物の顔として、全体コンセプト表す空間を形成 ✓ 施設利用者や住民の賑わい・交流の場とし、施設全体の賑わいの醸成に寄与

湯島総合センターの整備方針(令和7年3月策定)

V 事業計画

1 事業手法

建替え後の湯島総合センターは、異なる機能を有した施設を複合的に整備するため、施設が一体となり、有機的に運営される工夫を行うとともに、誰もが利用しやすい施設とすることを旨として整備を行います。

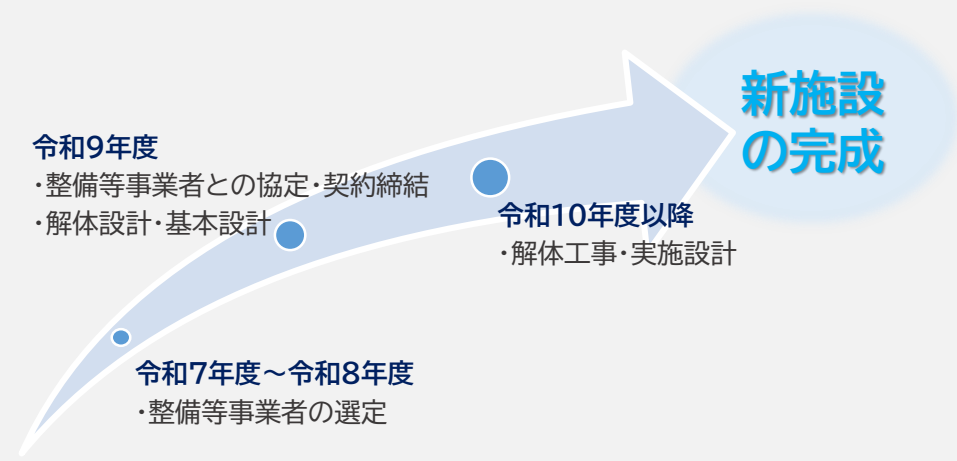
効率的な施設運営を実現する整備手法の採用

効率的な施設運営を実現するため、建物全体の維持管理や運営面での統括的なマネジメントを担う運営事業者を事前に公募し、設計段階から参画するような整備手法を検討

地域に根ざした施設整備の実現

事業者選定後、事業者から提案された設計案を基に、施設利用者等から施設が使いやすくなるアイデアを伺い、地域に根差した施設整備を実現

2 今後の流れ【予定】



参考資料 アンケート結果等

整備方針の策定に向けた意見聴取の取り組み(令和6年度)

