

東寺方複合施設の整備に向けた地域協議会 第5回 議事要旨

日時 令和7年10月18日（土） 10時00分-12時30分

出席者 委員14名（敬称略）

大鷲 修平、藤井 栄次、齊藤 仁、池塙 美由貴（代理 田村氏）、櫻井 清蔵、真野 郷子、小笠原 猛夫、松崎 俊明、松戸 友美、大久保 裕美（代理 徳丸氏）、瀧口 さとみ、由木 昌子、藤井 富男（代理 横倉氏）、山本 常人、岡部 恭子
(欠席) 小笠原 猛夫

市

長谷川児童青少年課長、渡邊図書館長、

太田東寺方老人福祉館長、協創推進室西村係長、高齢支援課久保田係長

松田行政サービス・アセット担当部長、萩野資産活用担当課長、萩生田担当主査、田中

東京都立大学

饗庭 伸、国重 安沙

場所 東寺方地区市民ホール 第一会議室

配布資料

資料1：東寺方複合施設の整備手法別比較

資料2：東寺方複合施設の整備に向けた地域協議会の全体会議及び報告会（中間・結果）の開催日程

① 東寺方複合施設の整備手法比較について …資料1

市から、施設整備に関して3つの案（パターン1：改修案、パターン2：建て替え案、パターン3：平屋建て案）についての説明があった。それぞれの案について、整備費用（イニシャルコスト）と維持管理費用（ランニングコスト）が試算された結果に加え、改修・建て替えのメリット・デメリット、そして整備手法を検討する上での論点が提示された。

※委員の発言は“委員：“、市の発言は“市：“と記載

委員：1,600 m²規模の建て替えは費用が高額となるため、パターン1（改修案）またはパターン3（平屋建て案）の詳細な検討が必要である。パターン3の建床面積は1,100 m²程度とのことだが、法的に拡張の余地はあるか。

市：法的な整理はできていないが、公園を建物と一体化した広場として捉え、複合施設の敷地と公園の面積を合算することで、1,100 m²の建物が建設可能になるとを考えている。公園を建物に付帯する広場とすることで、より親和性の高い利用方法を検討したい。現状の施設の付帯公園に近い形での運用や、ボール遊びに関する問題などを考慮すると、有効な手段であると考える

委員：真四角の建物ではなく、別の形状も検討できるのか。

市：形状については今後の設計段階で検討する。ただし、一般的に複雑な形状ほど建設費用が上昇するため、この点を考慮する必要がある。

委員：最も重要な点は金額の多寡である。市民への公開時にも、金額は特に注目されると考えられる。パターン1（改修案）とパターン3（平屋建て案）を比較すると、施設整備費用はほぼ同額であるものの、利用可能な年数が大きく異なるため、長期的な視点では差が生じる可能性がある。

委員：現在の建物を更地にした場合、集会所や消防署の余剰地の一部を、建ぺい率等の条件内で当該敷地へ譲渡することは可能か。集会所等の土地を組み込むことで、建築面積を拡大できないか検討したい。

市：建ぺい率については、それほど余裕がないのではないかと推測している。

委員：この建物は耐震診断を実施済みか。

市：平成 22 年に耐震診断を実施した結果、本施設は一般的な耐震基準を満たしている。しかし、公共施設にはより高い耐震基準（Is 値 0.75 以上）が求められるため、本施設にも同基準を適用すべきである。改修を行う場合、大規模な工事は不要で、比較的小規模な工事で対応可能と見込んでいる。

委員：大規模改修を行う場合には、耐震性に関する情報が不可欠であり、情報が不足していると議論を進めることができない。改めて耐震診断を行い、現在の建物が十分な耐震性を有しているか確認する必要があると考えている。つきましては、耐震診断の再実施について、ご検討いただけないか。

市：平成 22 年の耐震診断から 15 年が経過したが、目視点検の結果、ひび割れ、剥離、爆裂といったコンクリートの劣化状況は確認されていない。耐震診断では通常、コンクリートコアを採取し、中性化試験や圧縮試験などで強度を詳細に調査するが、現時点ではそこまでの詳細な調査は不要と判断している。したがって、改修・建て替えのいずれの場合でも、現時点で改めて耐震診断を実施する必要はないと考える。

委員：はなのき児童公園との一体的利用に関して、前回改修案を提示した際、公園側からの出入り口設置を要望した。改修案では公園側に出入り口を設けることは困難という解釈で良いか。

市：開口部を設ける場合、自動ドアや風除室の設置が必要となり、コミュニティスペースの面積を大幅に削減せざるを得ない。また、機械室にはエレベーターや階段室が隣接しており、大規模な改修は構造上困難である。これらの理由から、改修を選択する場合は、現状の構造をほぼ維持することになる。

委員：現在の西部地域包括支援センターは、3m 未満の浸水想定地域に位置する。公的機能を有し、高齢者の支援を行う事業の性質上、災害リスクの高い場所に拠点を置くことは安全性の面で課題があると考えられる。現在、建物全体の建て替えが 3～5 年以内に予定されていることを踏まえ、西部地域包括支援センターを当施設に移転させ、老人福祉館との連携を図ることを提案する。

委員：西部地域包括支援センターの事務所は、特別養護老人ホームである和光園が入る建物に所在する。建物完成後に現建物を閉鎖する計画のため、建て替え期間中の事務所の所在は確保されている。建て替え場所となる厚生荘病院跡地は高台に位置し、現在の所在場所と比較して浸水リスクは低い。大規模改修の場合、既存建物を活用するため、3 階事務室を西部地域包括支援センターの移転先として確保できる可能性がある。ただし、パターン 3（平屋建て案）では十分なスペース確保が困難となる懸念がある。いずれの案を選択するにしても、最終的には現在の西部地域包括支援センター運営主体である社会福祉法人大和会の意向が重要となると考える。

委員：これまでの議論全体の感想として、当初は当施設を廃止する予定であったものの、反対運動があり、存続せざるを得なくなったという経緯がある。児童館については、予算不足や人員不足が原因であるならば、そのしわ寄せがこの施設だけにくるのは適切ではないと考える。事情があるのであれば、今回の状況についてより丁寧な説明と、具体的な協力のお願いをする必要があるのではないか。財政的な問題があるからこそ、できれば施設をなくしたい、それが叶わないなら平屋しかない、というような印象を受ける。児童館を含め、現状では多くの人が利用し生活の場となっている施設を、将来的な少子化を理由に狭くしたり、なくしたり、人員を減らしたりすることについては、慎重な検討が必要であると考える。

委員：市民の意思が何であるかを把握することが非常に重要であり、その意見を尊重していただきたいと考える。報告会では地域協議会の委員ではない地域住民の方々からの意見を十分に伺い、今後の検討に活かしていく必要がある。

委員：改修工事において、開館しながらの工事は可能か。

市：通常、施設の改修には 1 年から 1 年半程度の期間を要し、その間は施設を閉鎖して工事を実施する必要がある。これは、安全性の確保や工事の効率的な進行のため、利用者の皆様に施設をご利用いただきながらの工事が困難であるためである。

委員：建物を建て替える場合、構造についてどのように検討されているでか。

市：今後の設計段階において、設計者からの提案を踏まえ、木造、鉄骨造など様々な構造について詳細な検討を行う予定である。

委員：中央の「交流を生むゾーン」は、現在の老人福祉館の機能を代替するものとして考えられているか。具体的に、老人福祉館の機能はどのゾーンに該当すると考えれば良いか。また、お風呂などの設備はどのように計画されているのか、詳細を伺いたい。

市：提示した内容はあくまで叩き台であり、皆様にご検討いただくことが最善である。お風呂の設置については、利用者から要望があることは承知しているが、利用実績を踏まえ、本当に必要かどうか慎重に検討いただきたい。

委員：毎年秋祭りでは、住民の皆様が手作りした作品を展示し、芸能発表会ではカラオケなどを楽しんでいる。改修にあたっては、防音対策をしっかりと行っていただきたい。

委員：休館期間の代替施設や代替案については、何か検討されていることはあるか。

市：基本的に代替施設を新たに建設する予定はありません。

委員：自治会館が合築とならない場合、隣接地に残るため、そこを活動場所として活用できる可能性がある。

市：総合体育館にも大小の会議室があるので、そういった場所も活用できるのではないか。

委員：今後、改修の場合と建て替えの場合で、それぞれどのようなスペースや機能が必要となるのか、具体的に検討していく必要がある。

② 第2回中間報告会の段取り等について

※委員の発言は“委員：”、市の発言は“市：”と記載

市：機能説明については、第3回、第4回の内容に基づき、発表方法（分担、時間配分等）を地域協議会で検討していただきたい。整備手法については、十分な意見交換には至っていないと認識している。中間報告会でどのように地域の方へ説明するか、一定程度まとめていただきたい。改修の場合のレイアウト案は、地域住民にも理解しやすいと思われるため、中間報告会で提示してほしい。1月31日は地域の防災訓練と日程が重複するため、中間報告会の開催は困難と予想される。地域協議会としてのまとめについても、現時点では結論を出すことは難しいと判断する。今後の議論の進捗状況を踏まえ、第7回、第8回などの追加会議が必要となる場合は、日程調整を含めて検討する。

委員：第2回中間報告会の具体的な進め方については、地域協議会の有志で検討する。1月31日に結果報告会が予定されているが、建て替えとなった場合のレイアウトなど、未確定要素が多いため、第6回会議で結論を出すことは困難と考える。必要であれば第7回、第8回と会議を延長し、議論を深めたい。

委員：有志だけで検討するのではなく、この場で改修が良いか建て替えが良いか、皆様から意見を聞いてみてはいかがか。

委員：平屋建ての場合の必要面積を算出した結果、約1,164m²となり、市の提案内容とほぼ同水準であった。機能面から考えると、平屋建てでも対応可能と考えられる。ただし、全体として面積は増える可能性があり、実現可能かどうか皆がいる場で一度話し合っていただいた方が良いと考える。

委員：有志での話し合いは固定メンバーになりがちで、いつも参加できない方の意見が反映されにくいという問題がある。いつも参加できない委員の方々から、建て替えと改修のどちらが良いか、どのような意見をお持ちなのか伺いたい。

委員：建て替えについて固定メンバーだけで議論するだけでなく、ある程度具体的なレイアウト案を作成し、中間報告会で提示できると望ましい。

委員：地域協議会全体の総意として意見を取りまとめ、改修案と建て替え案の両方を提示し、市民の意見を広く聴取することが重要である。

委員：全員が集まるのであれば、地域協議会として開催した方が、より多くの方の意見を聞くことが可能である。

委員：急いで開催するよりも、会議で十分に議論を重ねた後に中間報告会を開催する方が良いのではないかと考える。

委員：初めて参加した者として率直に申し上げると、現時点では市民の皆様に報告できる段階には至っていないように感じる。

委員：パターン1（改修案）と同等の具体性のパターン3（平屋建て案）があれば第6回を11月29日に開催する意義があるのではないか。

委員：市が平屋建ての案を作る必要はないと考える。

委員：3階建ての建物を基に、共用部分を圧縮した案を作成してくださっているので、それを一度皆で見て意見交換するのはどうか。

委員：可能であれば、11月29日（土）に第6回を開催していただけすると都合がつけやすい。

市：その場合、中間報告会の日程については、改めて決定する必要がある。

委員：予定がずれ込む可能性があるが、第7回、第8回の開催することは問題ないか。

市：皆様のご意見を途中で打ち切る必要はないと考える。しっかりとまとめていただきたい。

委員：今日出席している方にも意見を聞いてみたい。

委員：自身が80代、90代なので、改修の方が良いと考えている。

委員：費用対効果の観点からパターン3（平屋建て案）の一択だと考える。

委員：本施設は地域住民の健康維持に貢献してきたと考えられるが、新たな世代の利用を促進するためには、刷新も必要である。費用面や将来性を考慮すると、パターン3（平屋建て案）が魅力的だと考えられる。

委員：風呂を考慮しないのであれば、袋井西コミュニティセンターのような外観は、若い世代や子育て世代にとって非常に魅力的に映ると考える。

委員：一般の方からも意見を伺ったうえで、最終的な判断になると考えている。11月29日に第6回地域協議会を開催し、その後の日程については、事務局と地域協議会で調整する。

③ 次回、東寺方複合施設の整備に向けた地域協議会第6回について

日程：11月29日（土）10:00～12:30

場所：多摩市立総合体育館 第1会議室

内容：建物の整備手法に関する検討・意見交換