

湯島総合センターの建替えに向けた検討経過をお知らせします

文京区では、湯島総合センターの建替えに向けた検討を進めています。

- 令和5年度は、近隣町会や当施設を利用する団体の代表者との意見交換会を行うとともに、サウンディング型市場調査の結果等を踏まえ、「湯島総合センター整備の検討の方向性」を取りまとめました。
- 令和6年度は、「湯島総合センター整備の検討の方向性」について、アンケート調査やパネル展示型説明会等を実施し、多様な意見を聴取しながら整備方針を検討しています。



湯島総合センターの現況

周辺地図・既存施設



出典: Google (Google Earthに加筆)

湯島総合センター (文京区本郷3-10-18)

- ・ 湯島幼稚園
(令和7年4月移転予定)
- ・ 湯島図書館
- ・ 湯島児童館・湯島育成室
- ・ 福祉センター湯島
- ・ シルバー人材センター湯島分室
- ・ 高齢者福祉振興室

基本情報

建設年代	1980年
敷地面積	1,776.99㎡
建築面積	699.40㎡
構造	SRC造 地下1階、地上5階建
備考	建物南側に約531㎡の幼稚園園庭あり

施設状況

- ❗ 建設から**40年以上が経過**し、**老朽化が進行**しています。
- ❗ **バリアフリー**に対応していない設備等があります。

令和5年度の取り組み

令和5(2023)年度

- ・ 近隣町会や、当施設の利用団体代表者との意見交換会を行いました。(令和5年6月～)
- ・ 施設の効果的・効率的な活用等について多角的な視点から検討を行うため、庁内検討委員会を設置しました。(令和5年9月～)
- ・ 多様化、複雑化する行政ニーズに対応するために公共機能としての整備や民間活力を活用した整備など様々な手法の検討にあたり、**サウンディング型市場調査を実施**しました。(令和5年11月)

意見交換会* (令和5年6月～)

団体別も含め**計8回**実施
(令和6年11月現在)

※ 構成員 → 近隣6町会長+利用団体代表者(各1～2名程度)+行政

主な意見

施設全体

- ・ 老朽化が進んでいる他、**バリアフリーの整備が不十分**
- ・ **各施設の面積が狭く**、求められる機能が確保されていない
- ・ イベント等を実施可能な**オープンスペース**を整備してほしい
- ・ **多世代の交流を生み出す**ような機能を備えてほしい
- ・ **飲食ができるようなスペース**があるとコミュニケーションが生まれる
- ・ **防災の視点**も盛り込めると良い
- ・ 将来的な施設のあり方を見据えた整備ができると良い

個別施設

- ・ **福祉センター江戸川橋**と同じような施設機能を求めたい
- ・ 浴室はコミュニティの場であり、災害時にも有用なため維持してほしい
- ・ 児童数が増えているため、既存の育成室だけでは不十分
- ・ **図書館の蔵書数が少なく**、また、勉強や調べ物を行うスペースが欲しい

サウンディング型市場調査* (令和5年11月)

計12者が参加
(建設会社 4者、不動産開発会社 2者、
施設管理会社 2者、事業運営会社 4者)

※ サウンディング型市場調査とは、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。

主な意見

業務範囲・事業スキーム

- ・ 施設全体の連携を促進する**統括マネジメント業務**が想定される
- ・ 運営事業者としては、実施設計完了後の参画となると、限定的な意見しかできなくなり、創意工夫を発揮することが難しい
- ・ 事業者公募時は、競争性が担保されるような業務範囲の設定が望ましい

公共機能について

- ・ **一体的な維持管理業務や運営業務の実施**により、コスト削減や業務効率化が期待できる
- ・ **多世代交流を生み出すような仕掛け**により、施設全体で賑わいを創出できるとよい
- ・ 地域の交流や賑わいを生み出す機能は、低層階への配置が望ましい

民間機能について

- ・ **飲食店**、認可保育所、専門学校、スポーツ施設等が想定される
- ・ **飲食機能**は、利便性や賑わい創出の観点等から、**低層階への配置が望ましい**

これらを踏まえ、「**湯島総合センター整備の検討の方向性**」を取りまとめました。

湯島総合センター整備の検討の方向性(令和6年2月議会報告)

整備のコンセプト(たたき)

近隣町会及び利用団体代表者との意見交換会における意見や庁内検討委員会における検討を踏まえ、整備のコンセプト(たたき)を整理しました。

- ①生涯学習・地域コミュニティ・賑わいの促進
【地域の賑わいを創出するスペース】
- ②様々な世代の活動促進
【世代間交流を生み出す施設】
- ③地域防災力の強化
- ④地域課題への対応
- ⑤既存施設及び行政課題への対応【既存施設の存続・充実】
- ⑥設計への配慮【老朽化・バリアフリー等への対応】
- ⑦工事期間中の対応

整備のメインテーマ(たたき)

整備のコンセプト(たたき)を基に、以下のとおりメインテーマ(たたき)を設定しました。

地域に開かれた、開放的で可変的な空間づくりを目指すことで、施設全体の回遊性が高く、居心地がよく、様々な世代や多様な人たちがふらっと訪れたい魅力があり、出会いや交流、生涯学習等の活動を生み出す地域に溶けこむ拠点

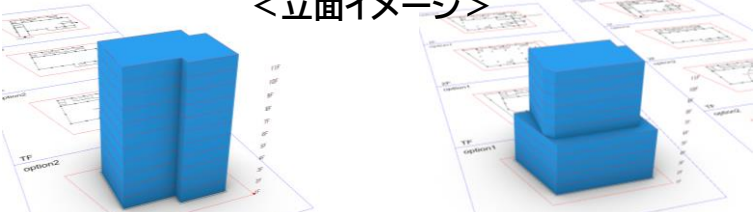
建設可能な建物規模(想定)

本敷地に想定される建設可能な建物規模を下表のとおり示しました。
(概略の規模検討結果であるため、今後、敷地測量等と合わせた詳細な検討が必要になります。)

延床面積	約11,000～12,000㎡
専有面積※	約6,000～7,000㎡ (地上1フロア当たり約600㎡)
フロア数	地上11階、地下2階
高さ	約50～60m

※ 延床面積から共用部(階段・エレベーター・トイレ・駐車場等)を除いた面積

<立面イメージ>



【例1】全層同一プレートとした場合

【例2】低層部の面積を比較的大きくした場合

導入する機能・施設

整備のコンセプト(たたき)や建設可能な建物規模等を踏まえ、導入する機能・施設について、以下の方向性で検討することとしました。

導入機能	想定規模	導入施設
福祉機能等	約1,500～2,000㎡	【既存】福祉センター湯島 【新規】障害者施設、高齢者・介護保険関係施設 等
児童福祉機能	約1,000～1,500㎡	【既存】湯島児童館・育成室 【新規】育成室、全天候型遊び場
図書館機能	約1,000～1,500㎡	【既存】湯島図書館
生涯学習機能	約1,000～1,500㎡	【新規】生涯学習施設
その他	—	【新規】イベント実施等が可能なオープンスペース 等 (防災性や公共性にも配慮した、地域の賑わいが創出されるスペース)

令和6年度の取り組み①

令和6(2024)年度 整備方針(素案)作成まで

- ・「湯島総合センター整備の検討の方向性」について、様々な機会を捉えて意見聴取を行いました。
- ・地域との意見交換を行うとともに、庁内検討委員会において整備手法や導入機能等の整理を行いました。

湯島総合センターの整備についてのアンケート(7月5日～7月31日)

回答数: **181件**

- 配架場所等 → 近隣施設に配架、町会掲示板での掲示、区報、区HP・区SNSで周知
- 質問内容 → 「湯島総合センター整備の検討の方向性」について
 - ・整備のメインテーマ／整備のコンセプトについて
 - ・導入想定施設について
 - ・屋内遊び場について

主な回答

- 導入想定施設について
 - ・エレベーターの台数の充実
 - ・施設全体でのイベント実施による一体性の確保
 - ・図書館の機能拡充や利便性の確保 等
- 屋内遊び場について
 - ・子どもの遊び場にしてほしい
 - ・子どもに加え幅広い世代が利用できる場所にしてほしい 等



湯島総合センターの整備についてのアンケートチラシ

新しくなる湯島総合センターについてのアンケート(7月5日～7月31日) 【小中学生・子ども向けアンケート】

回答数: **152件**

- 配架場所等 → 近隣小中学校(3校)の生徒へ配付、タブレットへの配信、近隣施設に配架、区報、区HP・SNSで周知
- 質問内容 → 「屋内遊び場」について
 - ・屋内遊び場をどのような場所にしたいか
 - ・どんな遊具や遊び道具を置いてほしいか
 - ・よく遊ぶとしたらいつごろか(時間帯)

主な回答

- どのような場所にしたいか
 - ・「遊具・アスレチック遊びができる場所」... 73件
- どんな遊具や遊び道具が置いてほしいか
 - ・「トランポリン」... 93件
- よく遊ぶとしたらいつごろか(時間帯)
 - ・「学校がお休みの日の午後」... 61件



新しくなる湯島総合センターについてのアンケートチラシ

高齢者向け座談会(7月5日実施)

30名参加

- 対象 → 本富士地区の高齢者クラブ
- 開催場所 → 福祉センター湯島(湯島総合センター3階)
- 内容 → 「湯島総合センター整備の検討の方向性」についての意見交換

主な意見

- 福祉センターについて(お風呂の存続、防音室の整備 等)
- 工事期間中の代替機能の確保 等



福祉センター湯島での普段の活動の様子

中高生向けワークショップ(8月7日実施)

8名参加

- 対象 → 区内在住または在学の中学生・高校生
- 開催場所 → 教育センター3階 ICT研修室
- 内容 → 画像生成AIを用いた「屋内遊び場」のイメージ作成



参加者が作成した屋内遊び場イメージ



ワークショップの様子

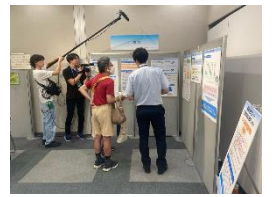
パネル展示型説明会(8月2日～9月1日の間に計4回実施)

計**136名**来場

- 開催場所 → 湯島総合センター(2日間)
区主催イベント(クールアースフェア・子育てフェスティバル)
- 内容 → 「湯島総合センター整備の検討の方向性」をまとめたパネル展示+担当者による説明

主な意見

- 屋内遊び場、飲食施設に賛同する意見
- 図書館、福祉センター、児童館などの機能拡充
- 工事期間中の代替機能の確保 等



パネル展示型説明会の様子
(クールアースフェア)

令和6年度の取り組み②

令和6(2024)年度 整備方針(素案)作成後

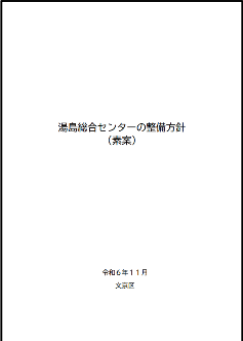
- 湯島総合センターの整備方針(素案)を作成し、11月議会で報告しました。
- 湯島総合センターの整備方針(素案)に関する区民説明会を開催しました。

湯島総合センターの整備方針(素案)に関する区民説明会(12月17日、22日実施)

計**37名**が参加

1. 概要

令和6年7月より実施したアンケート調査等の結果を踏まえ、区の考える「整備の基本理念」や「導入機能」等をお示した湯島総合センターの整備方針(素案)作成しました。
この素案について、地域の方々へ説明をさせていただくため、説明会を開催しました。



整備方針(素案)に記載の各導入機能を所管する部署

◆ 開催日時等

	開催日時	場所
1	令和6年12月17日(火) 19:00~20:30	文京区教育センター 2階 研修室1・2
2	令和6年12月22日(日) 10:00~11:30	

◆ 当日のプログラム

1 整備方針(素案)についての説明

- ➡ 整備方針(素案)作成までの取り組みや、素案の内容について区の担当者が説明を行いました。

2 質疑応答

- ➡ 参加者からの質問に対して、区の担当者がその場で回答をしました。

◆ 出席者(文京区)

- 企画課政策研究担当課長
- アカデミー推進課長
- 高齢福祉課長
- 障害福祉課長
- 介護保険課長
- 子ども家庭支援センター所長
- 児童青少年課長
- 真砂中央図書館長

2. 当日いただいたご質問について

参加者のみなさまからの様々なご質問に、区の担当者がその場で回答させていただき、意見交換を行いました。

◆ ご質問の総数と内訳

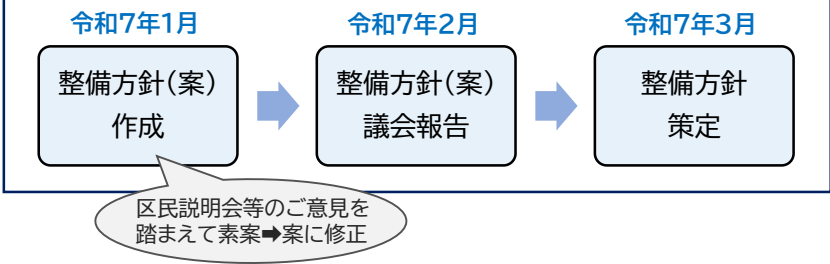
45 件
(2日間合計)

- ① 導入機能について…………… 22件
- ② 工事期間中の対応について……6件
- ③ スケジュール・費用について……3件
- ④ 事業手法について…………… 3件
- ⑤ アンケート結果等について …… 2件
- ⑥ その他……………9件

※ ご質問とその回答の詳細は、区HPに公開しております。

3. 整備方針について(今後の予定)

◆ 今後の予定(令和6年度中)



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い、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

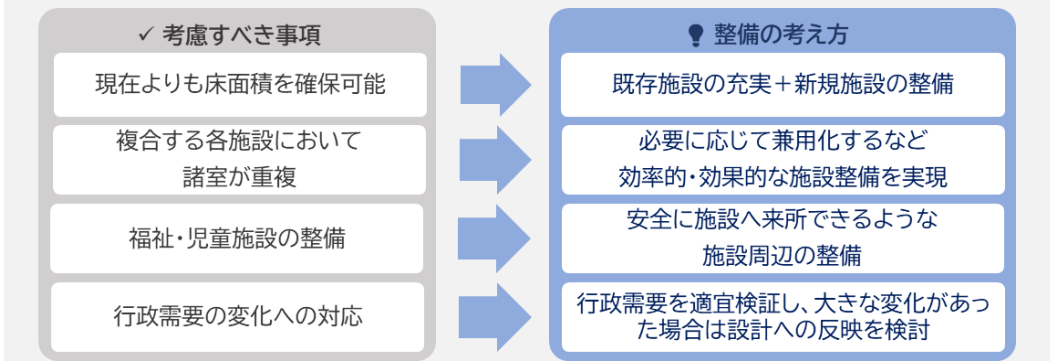
3 工事期間中の代替機能確保

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
	湯島図書館	蔵書数、読書や学習などの座席の充実
他施設からの複合化	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
	湯島高齢者在宅サービスセンター	
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	・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	
	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・駐輪場の整備	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	✓ 湯島図書館 ✓ アカデミー湯島	✓ 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	✓ 屋内遊び場・憩いの広場 ✓ 湯島児童館・育成室	✓ 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	✓ 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	✓ 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	✓ 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)	✓ 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目指して整備を行います。

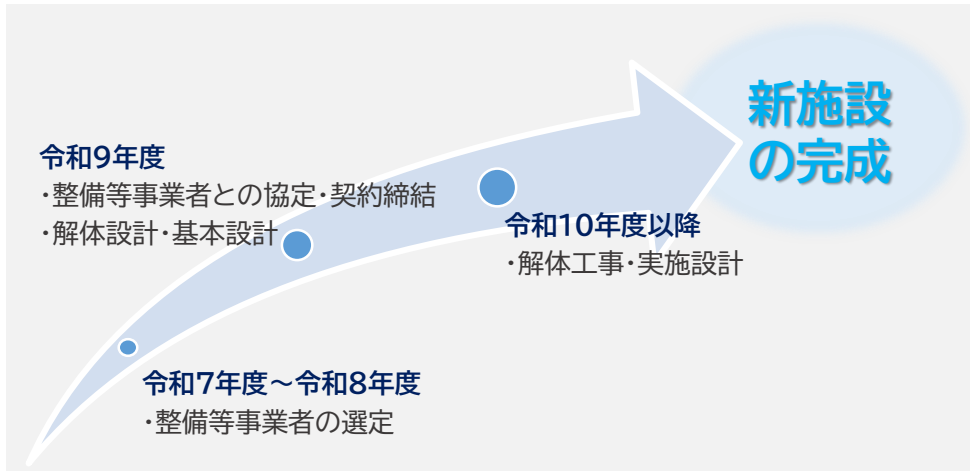
効率的な施設運営を実現する 整備手法の採用

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)

高齢者向け座談会(7/5)

本富士地区の高齢者クラブを対象とした座談会を実施

(参加者:30名)

アンケート調査(7/5～7/31)

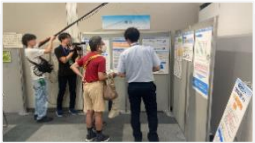
- ・湯島総合センターの整備についてのアンケート (回答:181件)
- 「整備の検討の方向性」についてのアンケート調査
- ・小中学生・子ども向けアンケート (回答:152件)
- 「屋内遊び場」についてのアンケート調査



パネル展示型説明会(8/2～9/1の間に計4回)

湯島総合センター及び区主催イベントに「整備の検討の方向性」をまとめたパネルを展示し、来場者に担当者から説明

(参加者:4日間合計136名)



中高生向けワークショップ(8/7)

区内在住・在学の中高生を対象に画像生成AIを用いた屋内遊び場のイメージ作成を行うワークショップを実施

(参加者:8名)



令和6年度