

寿町総合労働福祉会館再整備基本計画(概要版)

1 計画目的

寿町総合労働福祉会館（以下「会館」という）は、寿地区において昭和 49 年に開設した、福祉施設等と市営住宅を包含した総合的施設であり、地域住民の生活環境及び福祉の向上等に重要な役割を果たしています。当会館について今般、耐震対策として再整備を行います。再整備にあたっては、現在及び今後の地区のニーズに応える施設とする必要があります。

当基本計画は、再整備後の会館に求められる機能の検討及び今後の基本設計・実施設計に際して必要となる事項について、方向性を定めるものとします。

2 寿地区及び寿町総合労働福祉会館の現状と課題

(1) 寿地区の現状

かつては日雇い労働者のまちでしたが、現在は単身・男性・高齢者、生活保護受給者が主な居住者である、“福祉のニーズの高いまち”となっています。

寿地区の人口動態が現状のまま推移した場合、高齢化はさらに進行し、福祉ニーズの高いまちとしての性格がより強くなることが予測されています。

(2) 寿町総合労働福祉会館の概要

現在の会館には、診療所・浴場・娯楽室・図書室などがあり、地域住民の医療・衛生及び憩いの場となるなど、福祉の向上に寄与しています。また広場では毎月のように様々なイベントが行われ、地域住民同士の交流が進められています。

(3) 寿地区及び会館の課題

前項に示した現状や会館の役割を踏まえ、将来のまちのあり方や会館再整備を検討するに際して、以下のような課題が考えられます。

- ア 地域住民の医療・生活衛生及び憩いの場となっている会館の現状機能のうち、今後も必要となるものを継続するとともに、高齢者・障害者等にも配慮した環境を整える必要がある。
- イ 就労支援や健康づくり、介護予防支援等のサービスを提供していく機能が不可欠である一方で、住民がサービスの受け手となるだけでなく、自ら社会参加できる力を呼び戻し、又は生きる活力を生み出せる新たな支援の仕組みが必要となる。
- ウ 将来、来街者が増え、まちのイメージも変わっていくために、地区外に発信していける新たな支援サービスを展開する拠点が必要となる。

これらの課題検討にあたっては、地域住民との意見交換も含めたニーズ把握を行いながら、まちに緩やかな変化をもたらすための検討を行う必要があります。

3 会館再整備の基本方針

(1) 寿地区のまちの方向性

前項までに記した寿地区の変化、また、将来的なまちの変化まで踏まえた長期的な視点での施設計画が重要になります。

このため、寿地区におけるまちの方向性を次のように想定し、計画を進めます。なお、この方向性については、地域の意見も取り入れながら決定していく必要があります。

<寿地区のまちの方向性>

『高齢者をはじめ誰もが安全・安心に住み、お互いに支え合いながら交流しやすい開かれたまちづくりを緩やかに進めていく』

また、このまちの方向性から、将来的に次のようなまちの姿が想定されます。会館再整備においては、このまちの姿を実現していくために必要な役割から機能検討を行います。

ア 住民が様々な活動に能動的に参加し、**自立が促進されるまち**

イ **相互に生活を支える機能があるまち**

ウ 地域住民、福祉保健活動団体、事業者の**ネットワークが育まれるまち**

エ **誰もが気軽に訪れ、人々が交流できるまち**

(2) 再整備後の会館に求められる役割

地区の現状やまちの方向性、地域ニーズから、再整備後の会館に求められる役割を以下のように整理します。

ア 地域住民の生活環境向上

イ 介護予防・健康増進

ウ 民間活力の活性化

エ 自立支援

(3) 基本コンセプト

再整備後の会館は、健康づくりや介護予防、自立支援及び将来の寿地区のまちづくりの拠点としての位置付けを検討しています。この位置付けと再整備後の会館に求められる役割をもとに、会館再整備の基本コンセプトを下記のように定めます。

① ラウンジを中心とした地域交流スペースづくり

ラウンジ、屋外広場、機能訓練・運動スペース、作業室を整備し、**地域交流や自立促進に繋げます。**

② 地域で活動する事業者や団体をつなぐスペースづくり

活動・交流スペース、共同事務スペースを整備し、**地区内での事業者等の活動を活性化させます。**

③ 地域住民の健康を支えるスペースづくり

健康コーディネート室、診療所、バリアフリーの浴場を整備し、**健康づくり・介護予防などの取り組みを進めます。**

④ 地域の活性化に寄与する世帯向けの住まい

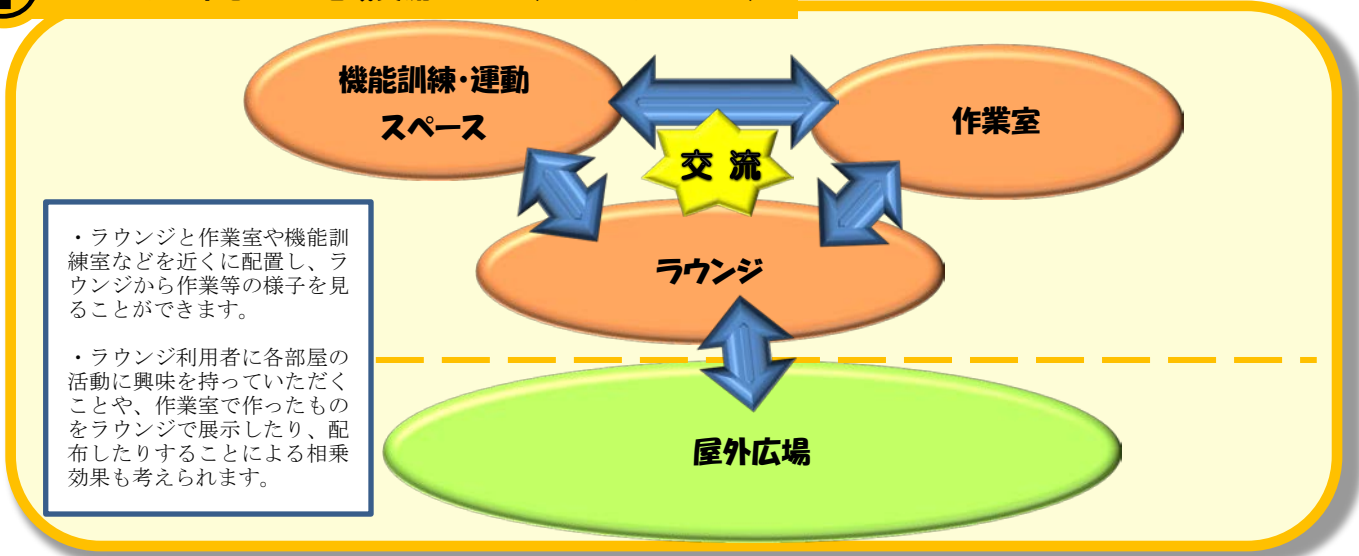
現在入居している世帯向けの住戸を整備するとともに、新規で**ファミリー世帯向けの住戸を整備**します。

4 各機能の整備計画

ここでは福祉機能各部屋の配置を検討する前提として、“目指すまちの姿”の具体化に向けた各部屋の使い方と部屋同士の連携イメージを下記のように検討します。

イメージ図

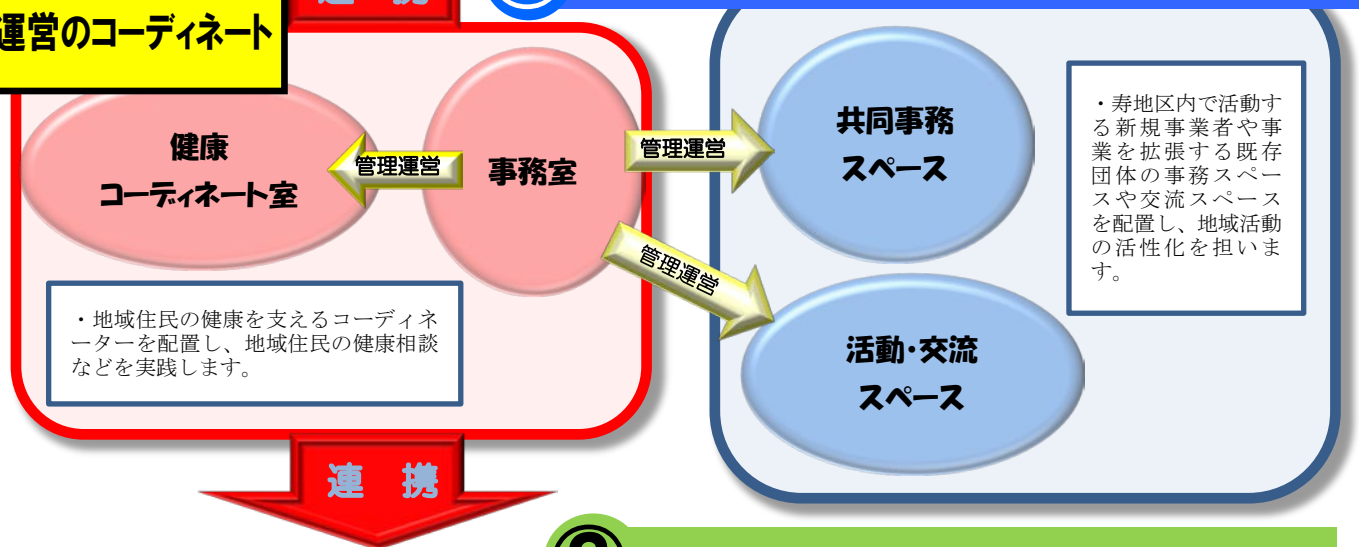
① ラウンジを中心とした地域交流スペース(コミュニティゾーン)



会館運営のコーディネート

連携

② 地域で活動する事業者や団体をつなぐスペース(ネットワークゾーン)



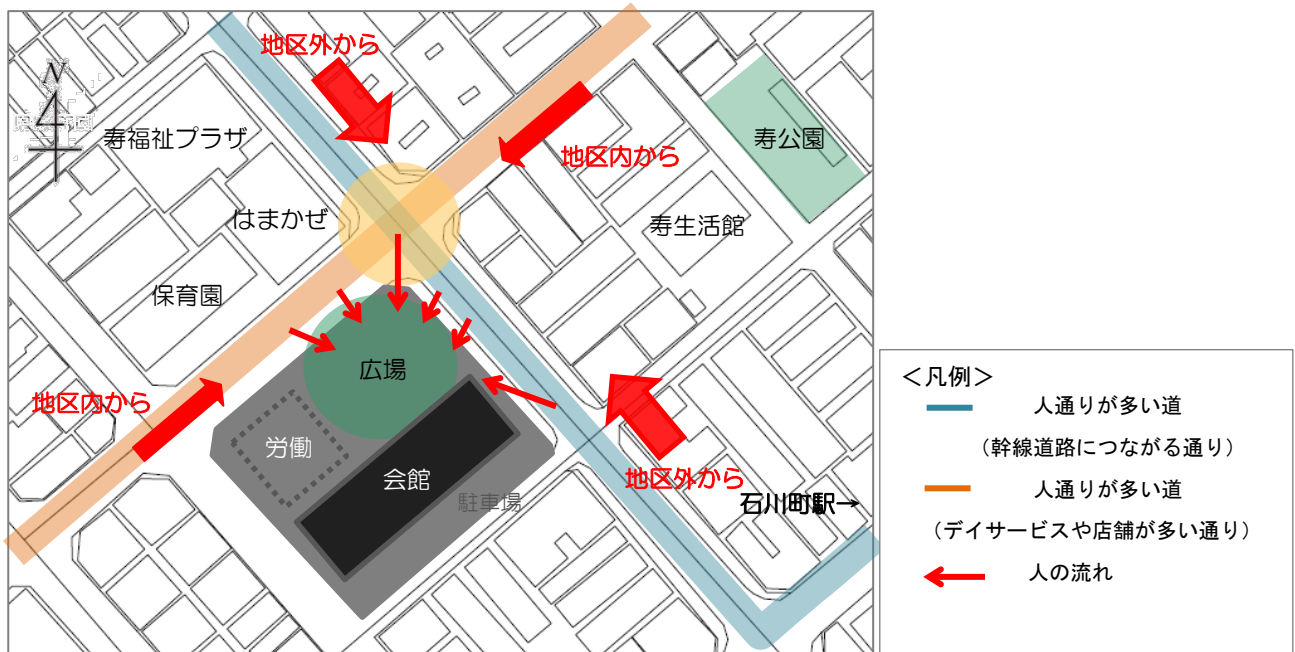
連携

③ 地域住民の健康を支えるスペース(ヘルスライフゾーン)



5 配置計画

(1) 敷地配置計画



※労働機能（国・県所管）を再整備するか否かについては、各所管で検討中です。

※労働機能が再整備される場合は、会館とは分棟とします。

※別途行う、寿地区の駐輪対策の検討結果も考慮した計画とします。

(2) 福祉施設・市営住宅の配置計画

気軽に訪れやすいラウンジを一階に配置し、広場と一体的に利用できる計画とします。また、それが実現できる構成として合築を採用します。

6 事業手法

新しい会館は現在と将来の寿地区の姿を見据え、様々な事業者や支援団体等との協働により、変化に柔軟に対応した運営を行う必要があります。そのため、会館再整備は直接発注方式で行います。

7 概算事業費・事業スケジュール

(1) 概算事業費（単位：百万円） ※詳細は各年度の予算査定で決定します

	事業費全体	うち工事費
福祉施設(約 2,200 m ²)	約 1,002	約 796
市営住宅(約 4,750 m ²)	約 1,523	約 1,140
総 額	約 2,525	約 1,936

延床面積 6,950 m²、鉄筋コンクリート造

(2) 事業スケジュール ※詳細は今後変更となる可能性があります

	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
会館再整備	基本設計	実施設計	解体	新築工事	竣工
仮設営業(※)		仮設工事	仮設営業		

(※)機能の一部は松影公園予定地に仮設施設を建設し、診療所等必要な機能を寿地区内で継続します。

寿町総合労働福祉会館再整備基本計画

平成 26 年 4 月

横浜市健康福祉局

中 区

横浜市 建築局

目 次

第1 計画目的	1
1 再整備計画の目的と必要性について	1
2 敷地（寿地区）概要	2
第2 寿地区及び寿町総合労働福祉会館の現状と課題	3
1 寿地区の現状	3
2 寿町総合労働福祉会館の概要	7
3 寿地区及び会館の課題	10
第3 会館再整備の基本方針	11
1 寿地区のまちの方向性	11
2 再整備後の会館に求められる役割	13
3 基本コンセプト	14
第4 各機能の整備計画	15
1 福祉施設の概要	15
2 福祉施設各室に必要な想定面積	16
3 福祉施設の各室の連携イメージ	17
4 市営住宅の概要	18
5 解体・建築中の対応	18
第5 配置計画	19
1 敷地配置計画	19
2 福祉施設・市営住宅の配置計画	20
第6 事業手法	23
第7 概算事業費・事業スケジュール	24
1 概算事業費	24
2 事業スケジュール	24

第 1 計画目的

1 再整備計画の目的と必要性について

寿地区は、横浜市中区寿町周辺の、120 軒以上の簡易宿泊所が集中している地区です。かつては日雇い労働者のまちとして知られていましたが、現在は生活保護を受給する人などが増加し、福祉ニーズの高いまちに変化しています。

寿町総合労働福祉会館は、この寿地区において昭和 49 年に開設した、福祉施設と職業紹介施設、市営住宅を包含した総合的施設であり、多くの労働者や地域住民に利用されてきました。現在は、地区内の福祉ニーズが高まるなかで、地域住民の生活環境及び福祉の向上等に重要な役割を果たしています。

この会館において耐震化の検討を行った結果、早急な補強が必要であると診断されました。しかし、居ながらの耐震補強が困難であり、現状の機能に大きな制約が加わってしまうことから、再整備（建替え）を実施します。

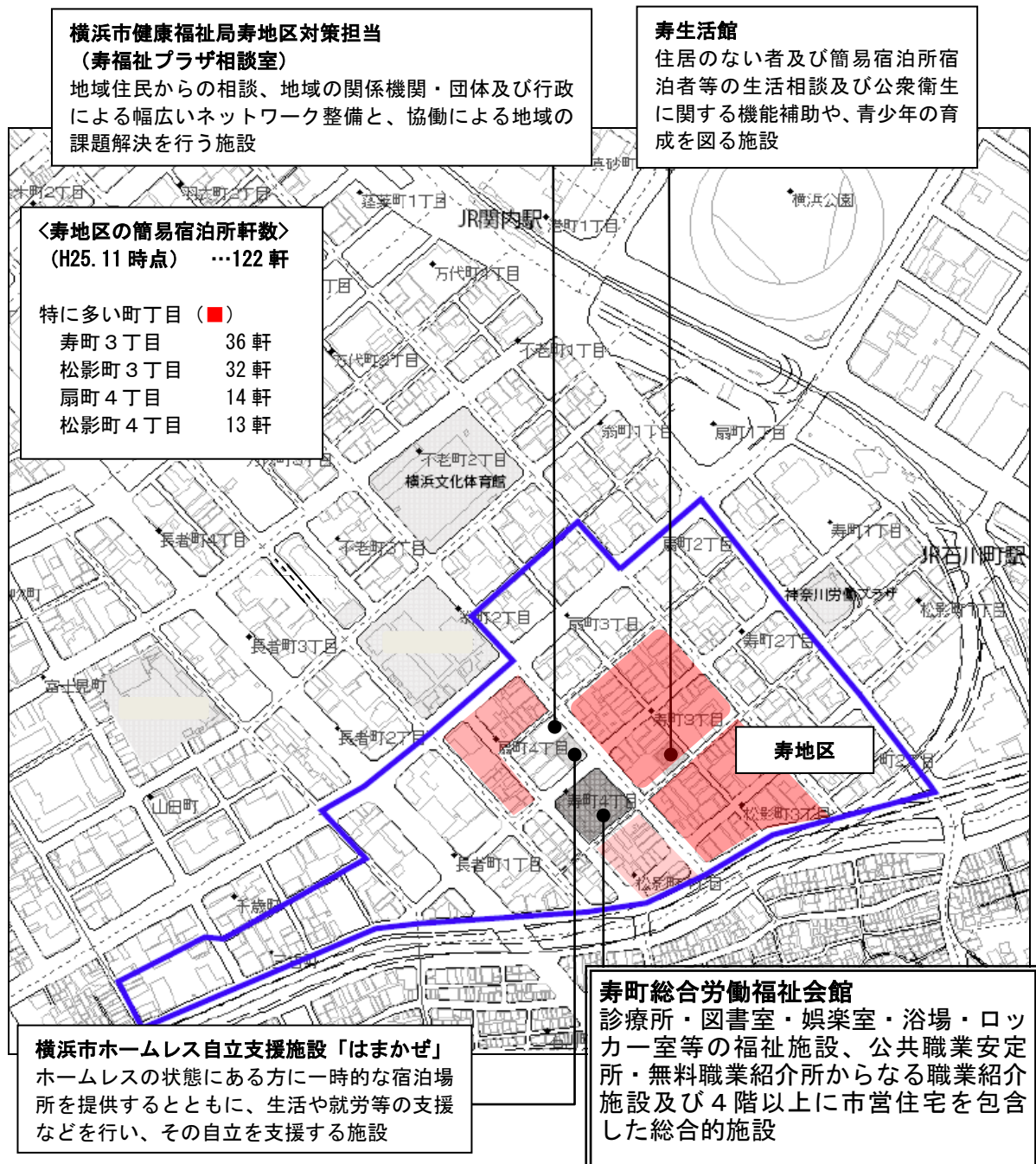
再整備の実施にあたっては、現在の寿地区と会館の利用状況を把握し、会館の役割を維持する必要があります。また、それだけではなく、寿地区の今後を見据えた検討も必要になります。

そのため、会館の現状や地域ニーズについての調査等をもとに、増加している高齢者や障害者のためのバリアフリー化など、再整備後の会館に求められる機能の検討及び設計に際して必要となる事項の整理を行い、「**寿町総合労働福祉会館再整備基本計画**」を策定するものとします。

2 敷地（寿地区）概要

寿町総合労働福祉会館のある「寿地区」とは、多くの簡易宿泊所が集中している地域です。地区内には、会館のほか、公共施設が3施設あります。なお、ここでは「寿地区」を松影町2～4丁目、寿町2～4丁目、扇町3・4丁目、長者町1丁目、三吉町としています(面積約0.06㎢)。

◆寿地区周辺図◆



第2 寿地区及び寿町総合労働福祉会館の現状と課題

1 寿地区の現状

寿地区はかつて「日雇い労働者のまち」でしたが、現在は生活の維持が困難な高齢者、障害者が簡易宿泊所に多く居住している、「福祉ニーズの高いまち」に変化しています。近年の寿地区は、エレベーター等を備えた簡易宿泊所の増加や、NPO団体等による様々な活動などにより、このような人たちの受け入れ先としての社会的役割を担っています。

(1) 主な住民（人口推移）

ア 人口動向の特徴

○寿地区人口の大部分は簡易宿泊所宿泊者であり、その多くは生活保護受給者です。

- ・寿地区における簡易宿泊所宿泊者が地区人口に占める割合は7割以上（平成24年現在）であり、そのうち8割以上が生活保護受給者です。【図1】【図2】
- ・簡易宿泊所は一室あたり平均約3.3畳で、シャワーなどの入浴設備のないものが半数以上を占めています。ただし、近年の地区内の高齢化に応じて、車いすや介護に対応した設備や、シャワー設備を持つ簡易宿泊所も増えています。

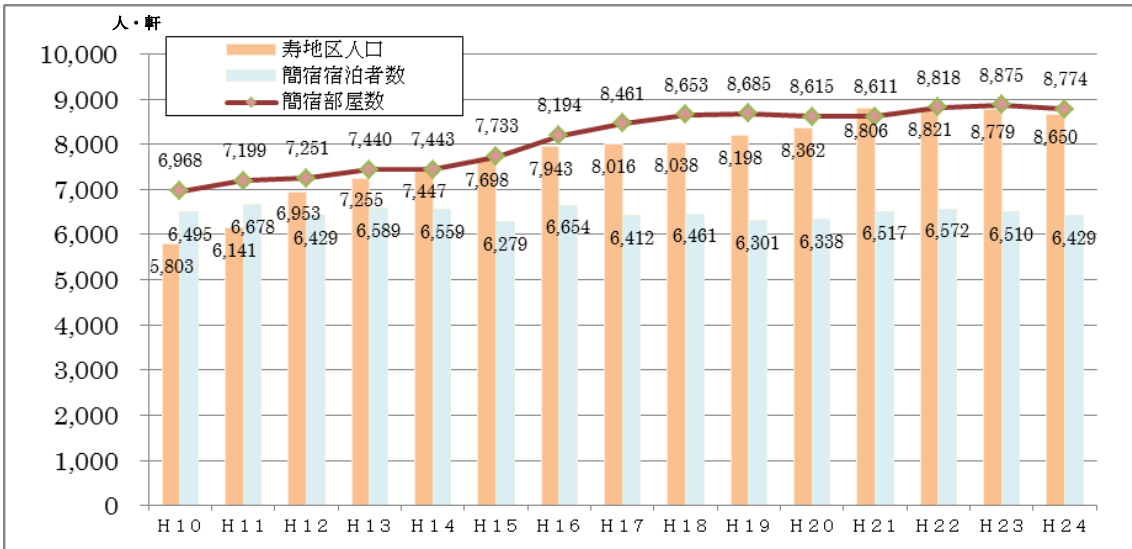
【図3】

○寿地区の主な住民は単身高齢の男性です

- ・簡易宿泊所宿泊者のうち60歳以上の割合は、平成元年では約13%でしたが、平成24年には約67%となっています。また、簡易宿泊所宿泊者総数は平成元年以降6,100～6,700人の幅で横ばいとなっていますが、平成元年から平成24年までの60歳以上の宿泊者数は、約5.5倍の増加をみせています。【図2】
- ・寿地区人口のうち男性が占める割合は平成10年以降、一貫して約85%となっており、男性に偏った人口構造となっています。【図4】

◆簡易宿泊所設備整備状況推移◆

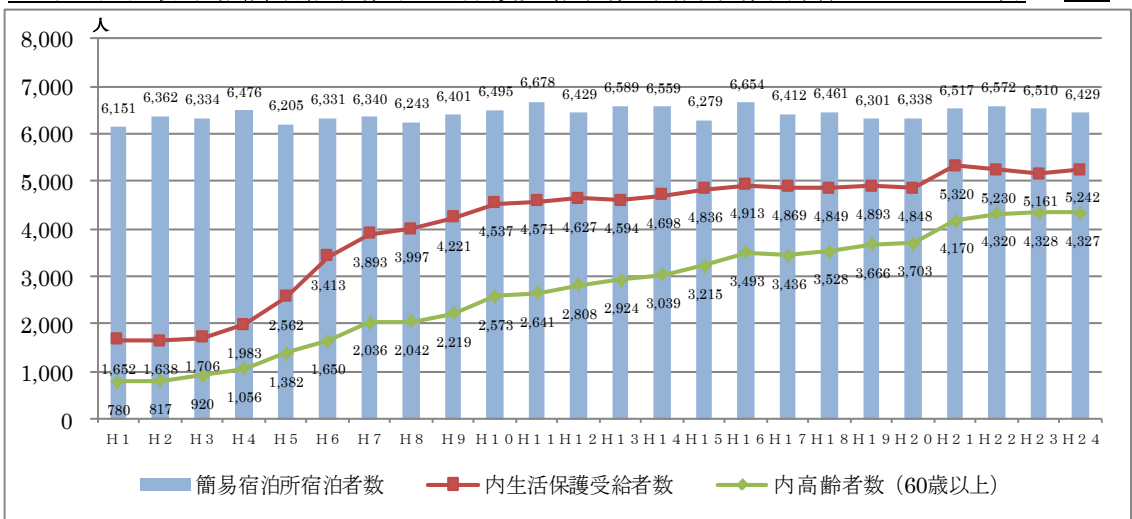
図1



資料：寿地区社会調査 *社会調査の対象は簡易宿泊者・市営住宅住民、町丁別年齢別男女別人口統計（各年9月末現在）

◆寿地区簡易宿泊所宿泊者数(生活保護受給者数・高齢者数)(平成1～24年)

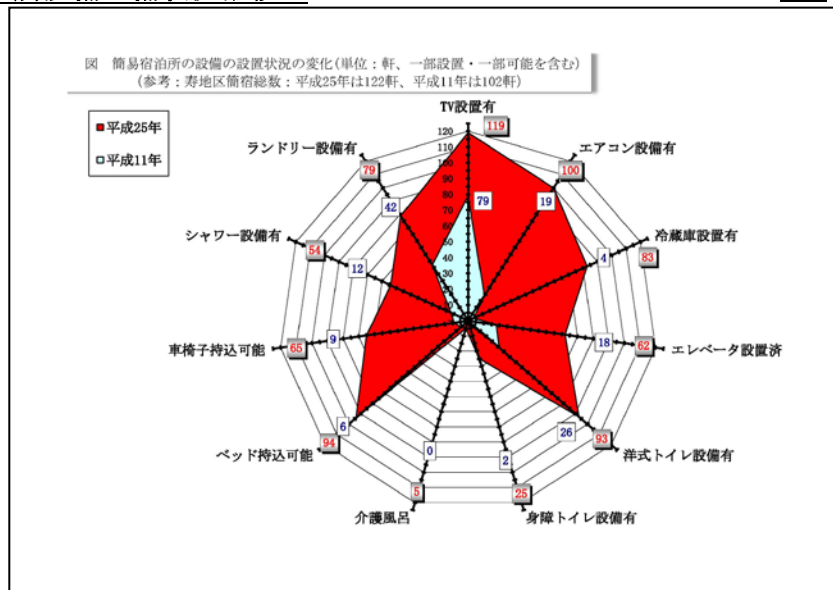
図2



資料：寿地区社会調査(各年11月1日現在)、生活保護統計月報（毎年11月）

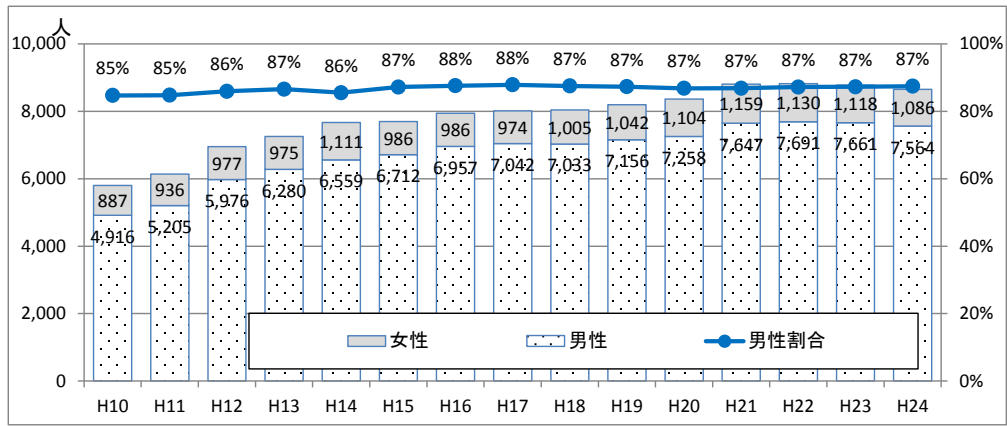
◆簡易宿泊所設備整備状況推移◆

図3



◆寿地区男女別人口推移（平成10年-平成24年）◆

図4



資料：住民基本台帳町丁別年齢別男女別人口統計（各年9月末現在）

イ 人口推計

寿地区の人口動態が現状のまま推移した場合、平成25年～55年の人口は以下のようになります。【図5】

- ① 人口総数は平成25年の8,639人から平成35年には8,707人と微増しており、その後平成45年には8,671人、平成55年には8,607人と微減となります。

【人口は10年後微増、30年後微減でほぼ横ばい】

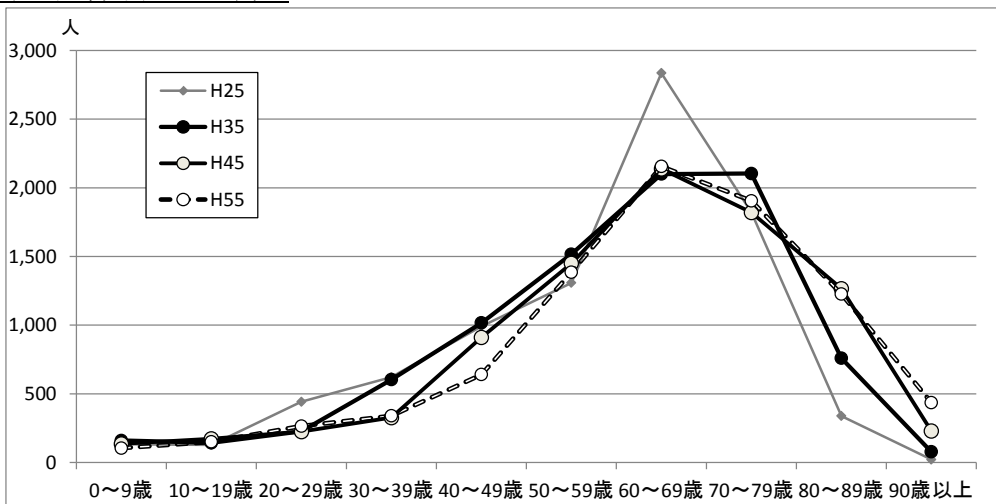
- ② 年齢帯は今後30年間に渡り60歳代の人口が多くを占めており、平成35年には70歳代も60歳代と同程度の人口があります。

さらに、平成55年には65歳以上が全体の約55%、75歳以上が約30%を占め、高齢化が進行し、“福祉ニーズの高いまち”としての性格がより強くなります。

【高齢化上昇、後期高齢者の増加】

◆寿地区将来人口予測◆

図5



寿地区人口推計	平成25年	平成35年	平成45年	平成55年	[横浜市推計]	
	平成25年	平成35年	平成45年	平成55年	平成55年	
総人口	8,639人	8,707人	8,671人	8,607人	3,519,539人	
65歳以上人口 (比率)	3,652人 (42.3%)	4,083人 (46.9%)	4,435人 (51.2%)	4,723人 (54.9%)	1,198,784人 (34.1%)	
75歳以上人口 (比率)	1,051人 (12.2%)	1,723人 (19.8%)	2,326人 (26.8%)	2,513人 (29.2%)	674,055人 (19.2%)	

資料：株式会社吉武都市総合研究所

(2) 地区内の主な施設

ア 横浜市寿生活館	開所年	昭和 40 年
	目 的	住居のない者及び簡易宿泊所宿泊者等の生活相談及び公衆衛生に関する機能補助や、青少年の育成を図る目的で、横浜市が設置しました。
	内 容	町内会館、女性・児童施設(ことぶき学童保育ほか)、会議室・娯楽室、洗濯室、シャワー室などを備えています。
	利用者	平成 24 年度の延べ利用者数は約 22 万人でした。平成 18 年度の約 16 万人から増え続けています。
イ 横浜市健康福祉局寿地区対策担当 (寿福祉プラザ相談室)	開所年	平成 16 年 (寿生活館 2 階の横浜市直営部門の移転)
	目 的	寿生活館条例に基づき、住居のない方及び簡易宿泊所宿泊者等の生活各般の相談に応じ、関係機関等との調整・連携により相談者の課題解決を図ります。
	内 容	地域住民に信頼される相談機関を目指すとともに、地域の関係機関・団体及び行政による幅広いネットワーク整備と、協働による地域の課題解決に取り組んでいます。
	利用者	平成 24 年度の相談者数は 3,417 人であり、主な相談者は“男性”“生活保護受給者”“60 歳以上”です。 <u>相談者は、中区以外の 17 区のケースが多くなっています。</u>
ウ 横浜市ホームレス自立支援施設「はまかぜ」	開所年	平成 15 年
	目 的	「横浜市ホームレス自立支援施設条例・施行規則」に基づき、市内の路上生活者等で自立への支援を必要とする方に対して、一時的な宿泊場所を提供するとともに、生活相談及び就労支援等を通じて自立を支援します。
	内 容	入所期間は原則 30 日以内、最大 1 年です。宿泊援護(食事・衣類・日用品等の提供)、自立支援(生活相談、居宅確保等に向けた支援)、職業相談、健康診断、健康相談などが行われています。
	利用者	利用者数は、平成 21 年度から 24 年度にかけて、約 1,200~1,300 人/年で推移しています。平成 24 年度の利用者の平均年齢は約 50 歳でした。 <u>中区外の路上生活者が、本施設を通して、寿地区の簡宿で居所確保するケースも多くみられます。</u>

2 寿町総合労働福祉会館の概要



(1) 会館の概要

「診療所・図書館・娯楽室・浴場・ロッカー室等の福祉施設と公共職業安定所、無料職業紹介所からなる職業紹介施設および4階以上に住宅(市営)を包含した総合的施設で、労働者及び地域住民が積極的に利用することにより、就労の確保と福祉の向上に寄与することとなっています。」

出典：「あゆみ」公益財団法人寿町勤労者福祉協会 平成23年度版

現在の会館は、寿地区における医療・衛生を担い、住民の憩いの場として活用されています。また、広場では毎月のように様々なイベントが行われ、住民同士の交流が進められています。

- ① 構造階数： 鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下1階 地上9階
- ② 敷地面積： 3,032 m² (市有地)
- ③ 用途地域等： 商業地域 (容積率 500% 建ぺい率 80%) 第7種高度地区
- ④ 延床面積： 9,632 m²
- ⑤ 構造：建物 地下1、1～4階 鉄骨鉄筋コンクリート造
5～9階 鉄筋コンクリート造
- ⑥ 建設主体：
 - ・労働省 (現：厚生労働省)
 - ・雇用促進事業団 (後の「独立行政法人雇用・能力開発機構」 平成23年10月解散)
 - ・神奈川県
 - ・横浜市
- ⑦ 建設費：673,000千円 (うち福祉・労働分 404,000千円)
- ⑧ 建設竣工：昭和49年9月 (平成25年9月時点で築39年)

◆会館の経緯◆

昭和32年	横浜公共職業安定所横浜労働出張所が桜木町周辺より寿町に移転
40年	横浜市寿生活館開設 生活相談・健康相談・児童向けの補習教室(“ことぶき学級”)等の業務を開始
44年	寿地区自治会結成 寿生活館内に夜間銀行設置 運営母体の横浜市寿貯蓄組合結成(7月11日)
49年	財団法人寿町勤労者福祉協会(以下、勤労協)設立(3月30日) 会館竣工 福祉棟3階に管理運営事務所開設(9月25日) 図書室・娯楽室・ロッカー室・食堂・売店など各施設開設 港職安内にあった理容所と寿生活館内にあった夜間銀行を会館に移設 労働棟職業紹介業務開始(10月7日)
50年	寿生活館休館(3月25日)
54年	診療所開設 週3日午後診療開始(7月11日)
56年	寿生活館再開 勤労協が寿生活館3・4階の管理業務を横浜市から受託(3月9日)
57年	寄場階段の設置工事開始(1月18日) 診療所週5日診療(月曜日から金曜日)開始(4月19日)
63年	労働棟2階に第二ロッカー室開設(2月1日)
平成8年	食堂廃業(6月30日)
10年	診療所を1階食堂跡へ移設(3月1日) ヘルパー作業室を開設(7月1日)
12年	診療所が、寿地区DOTS事業を横浜市から受託(1月1日) 診療所診療科目に精神科・心療内科を新設(6月1日)
15年	診療所午前診療、ホームレス自立支援施設「はまかぜ」入所者検診開始(6月9日)
16年	理容所廃止(3月31日) 寿生活館2階部分の管理業務及び横浜市直営部分の高齢者事業・文化事業の運営を、勤労協が横浜市より受託(4月1日)
17年	夜間銀行廃止 運営母体の横浜市寿貯蓄組合解散(3月31日)
18年	寿生活館に指定管理制度を導入し、勤労協が指定を受ける(7月1日)
19年	浴場で入浴介護風呂「ふれあい入浴」を開始(5月29日) 売店「平田商店」廃業(6月30日)
20年	売店跡地に寿クリーンセンター開設(4月1日)
21年	理容所跡地を改修し、診療所精神科デイケア開設(4月13日)
23年	浴場での入浴介護風呂「ふれあい入浴」の終了(3月31日) 会館改修工事(寄場階段の撤去とシンボルツリーの植樹)
24年	第二ロッカー室閉室
25年	ヘルパー作業室閉室、勤労協が中区より仕事チャレンジアシスト事業を受託、会館内に拠点を整備

◆各室概要◆

福祉棟

労働棟

4階～9階		市営寿町住宅 (80戸) 4,500 m ²	
3階	図書室 166 m ²	約8,000冊の蔵書があり、平成17年から開始した図書の貸出もあり、多くの方に利用されています。	中3階
	娯楽室 174 m ²	図書室と連続したところで、図書の閲覧に利用されています。	
	会議室 48 m ²	随時申請により無料で利用できます。年間約4千人の利用が維持されています。	
	事務室 189 m ²	会館の管理運営者の事務室として使用されています。	
2階	公衆浴場 翁湯 240 m ²	昔から利用している方々などがいて、平成24年度にも延べ約2万5千人に利用されています。	2階
	娯楽室 190 m ²	テレビ視聴や囲碁将棋、卓球、居場所などに、年間延べ4万～5万人に利用されています。	
	洗濯場 18 m ²	洗濯などの用途において、年間延べ約2万人に利用されています。	中2階
	ロッカー室 32 m ²	仕事に出かける日雇労働者などの身の回り品の保管などに利用されてきましたが、利用者は平成18年度の約6.6万人から平成24年度は約1.8万人と、3分の1以下に激減しています。	
1階	診療所 400 m ²	昭和54年に開設して以来、寿地区の医療・福祉を支えており、利用者数は平成18年度の約1.5万人から平成24年度の約3.3万人と、2倍以上に増加しています。	1階
	受付案内所 25 m ²	常駐の警備員を平日昼間は1人、夜間・休日はそれぞれ2人を配置しています。会館内外その他関係機関等の案内業務と、館内施設、敷地内の巡回警備を行っています。	
	寿クリーンセンター 107 m ²	平成20年に売店跡地に開設されました。NPO法人寿クリーンセンターは、引越・清掃・リサイクル販売など、障害者・失業者などの仕事づくりを進めています。	
		横浜公共職業安定所 横浜港労働出張所 業務課 704 m ²	
		(公財)神奈川県労働福祉協会 寿労働センター無料職業紹介所 646 m ²	

3 寿地区及び会館の課題

会館の再整備を検討するに際して、以下のような課題が考えられます。

ア 著しい高齢化の進行とともに、住民が能動的な生活を送ることが少なくなってきました。このため会館の再整備にあたっては、地域住民の医療・生活衛生及び憩いの場となっている会館の現状機能のうち、今後も必要となるものを継続するとともに、高齢者・障害者等にも配慮した環境を整える必要があります。

イ 就労支援や健康づくり、介護予防支援等のサービスを提供していく機能が不可欠である一方で、住民がサービスの受け手となるだけでなく、自ら社会参加できる力を呼び戻し、又は生きる活力を生み出せる新たな支援の仕組みが必要です。

ウ 将来、来街者が増え、まちのイメージも変わっていくためには、地区外に発信していける新たな支援サービスを展開する拠点が必要です。

ただし、これらの課題について取り組むにあたり、まちに急激な変化をもたらすことは望ましくないため、地域住民との意見交換を行うなど、現状や将来的なニーズの把握を行いながら、まちに緩やかな変化をもたらすための検討をしなければなりません。

第3 会館再整備の基本方針

1 寿地区のまちの方向性

寿町総合労働福祉会館を再整備するにあたっては、時代の流れによる寿地区の変化を考慮し、現在のニーズを踏まえた施設とする必要があります。また、再整備した施設を長期間使い続けるために、現時点の会館のあり方に限らず、将来的なまちの変化もふまえた長期的な視点での施設計画が重要になります。

このため寿地区におけるまちの方向性を次のように想定し、計画を進めます。なお、この方向性については、地域の意見も取り入れながら決定していく必要があります。

＜寿地区のまちの方向性＞

『高齢者をはじめ誰もが安全・安心に住み、お互いに支えあいながら交流しやすい開かれたまちづくりを緩やかに進めていく』

まちの変化を促す要因として、まちの住民や関係者・行政によるまちづくり等の取組の他、寿地区を取り巻く横浜市全体における地域状況の変化（地域力の向上など）、時代の流れによる社会環境の変化などが考えられます。

会館再整備もまた、まちの変化を促す要因となり得ることから、以上の方向性に十分配慮する必要があるとともに、会館自体もまちの変化に対応していける施設とする必要があります。

なお、このまちの方向性から、将来的に次のようなまちの姿が想定されます。会館再整備においては、このまちの姿を実現していくために必要な役割から機能検討を行います。

- (ア) 住民が様々な活動に能動的に参加し、自立が促進されるまち
- (イ) 相互に生活を支える機能があるまち
- (ウ) 地域住民、福祉保健活動団体、事業者のネットワークが育まれるまち
- (エ) 誰もが気軽に訪れ、人々が交流できるまち

※【参考】地域意見「この先、どんなまちになるのか、どんなまちになってほしいか。」

- ・福祉や医療サービスが充実し、高齢者が安心して暮らせる街になれば良い。
- ・高齢者が増え、福祉サービスを必要とする単身独居世帯が中心となっていく町。
- ・高齢者や障害がある人などの様々な生きづらさを抱える人が、少しでも幸福度が上がる街
- ・高齢者だけでなく、若年者でも安心して暮らせる街。
- ・福祉の街が継続されていくと思う。
- ・誘惑（酒、ギャンブル、麻薬）の多い街なので、改善していければ良いと思う。
- ・現段階で、日雇い労働で生活している人もいるので、高齢者も労働者も一緒に過ごせるような街になれば良いと思う。
- ・みんなと仲良く住める街。
- ・医療システムの整った街。
- ・少子高齢化、障害がある人の生きづらさ、核家族化、格差社会、教育環境の不備、貧困 等、社会的な問題が今以上に典型的に表れる町になっていく。
- ・簡宿だけでなく、マンション等を建てて、まちの外からの新しい風が入ってくると思う。
- ・明るく活気あふれる社会福祉発信基地のような街になれば良い。
- ・この社会情勢の中で、生きづらさから地域で生活することのできなくなってしまった人を、安心して生活できるように支えられる街。
- ・外部の人たちも利用できる施設（大きな病院 など）がある街。
- ・若年者が多い街。
- ・地域住民の生活環境改善や民間活力の活性化など、会館全体で、人々が様々な目的で集まり、人の動きがあるシンボルとして、まちが出来ていければ良いと思う。
- ・きれいで臭くない、クリーンな町
- ・道路の補正、完全バリアフリー化の安全な街になると良い。
- ・高齢化や他地区からの身寄りのない人の流入が続く街。
- ・一般企業が参入し、広告（看板）等で無機質な簡宿街からカラフルな街に変えられれば良い。
- ・福祉的な資源で埋まることで終わらせず、お洒落でアートな雰囲気を醸し出せれば、安全安心な街と認知されるのではないかな。
- ・簡易宿泊所それぞれに外観やサービスに色（売り）を出していけばいい。

2 再整備後の会館に求められる役割

地区の現状やまちの方向性、地域ニーズから、再整備後の会館に求められる役割を、
「地域住民の生活環境向上」「介護予防・健康増進」「民間活力の活性化」「自立支援」に
 整理します。

(A) 住民が様々な活動に能動的に参加し、 自立が促進されるまち

(ニーズ)

- ・ 寿地区住民がこれまで培ってきた技能・特技を生かせる機会がある。技能・特技を教えあい、身につける機会がある。
- ・ 健康維持にもつながる、運動・作業の機会がある。

【地域住民の生活環境向上】

医療・介護・生活支援・支えあいの、依然として高いニーズがあります。

(B) 相互に生活を支える機能のあるまち

(ニーズ)

- ・ だれもが安全・安心に、生きがいのある暮らしができる。
- ・ まちのなかに居場所があり、日々の交流のなかで見守りができている。
- ・ 心身の弱っている人の夜間・休日などの見守りができる。
- ・ 一緒に調理して食事することで、食生活の質を高めながら交流を深めることができる。
- ・ 入浴やアクティビティ、健康相談など、介護予防・健康増進の機会に気軽に参加できる。

【介護予防・健康増進】

日々の活動や交流などを通じた、介護予防・健康増進が促されるまちづくりが求められています。

(C) 地域住民、団体活動、事業者のネットワークが育まれるまち

(ニーズ)

- ・ 寿地区や周辺で活動を広げたい、あるいは新しく活動を始めたい人・団体・事業者の意欲・能力が発揮される。
- ・ ネットワークを通じて、地域参加・社会参加の機会や支えあいが充実している。
- ・ まちの変化に、柔軟に対応できる。

【民間活力の活性化】

将来のまちづくりの担い手を含む、新しい住民の転入を促進するための、民間活力の活性化が求められています。

(D) 誰もが気軽に訪れ、人々が交流できるまち

(ニーズ)

- ・ 寿地区にこれまで住んできた人と地区外の人との交流を通じた、地域活性化や生きがいづくりなどが進められる。
- ・ まちを訪れる旅行者や若者が増えている。
- ・ メインストリート・イベントスペースや都市の歴史を知る場など、訪れたい魅力と同時に、住民の誇りとなる都市要素がある。

【自立支援】

生きがいづくりや地域参加・社会参加、就労など、自立が進められるまちづくりが求められています。

3 基本コンセプト

寿地区やその周辺地区の方のために次期中期計画の施策の一つとなっている健康づくりや介護予防、自立支援及び将来の寿地区のまちづくりの拠点としての位置付けを検討しています。この位置付けと再整備後の会館に求められる役割をもとに、会館再整備の基本コンセプトを下記のように定めます。

(1) ラウンジを中心とした地域交流スペースづくり

- ア 図書コーナーや娯楽スペース等の機能を持たせたラウンジを整備し、日常的に居心地の良い空間を創出します。
- イ ラウンジと連動する、だれでも利用することができる屋外広場を整備し、開放的なイメージを付与します。
- ウ ラウンジと地域活動が日々行われるスペース（機能訓練・運動スペース、作業室）とを隣接させ、自然な交流を生み出します。
- エ 地域住民の能動的な活動参加を促し、趣味の活動や運動を通じて健康増進・自立促進につなげていきます。

(2) 地域で活動する事業者や団体をつなぐスペースづくり

- ア 寿地区内での活動を希望する事業者・地域団体の書庫やミーティング、交流のスペース（活動交流スペース）を設けて、地域で活動する集まり同士のネットワークの構築につなげていきます。
- イ 寿地区内で活動をする新規事業者や事業を拡張する既存地域団体のための共同事務スペースを整備し、地区内での活動を活性化させます。

(3) 地域住民の健康を支えるスペースづくり

健康づくり・介護予防、総合相談の拠点として、地域包括支援のあり方も含めて検討します。

- ア 地域住民の健康を支えるコーディネーターの拠点（健康コーディネート室）を設置し、会館の他機能と連携しながら、健康づくり・介護予防などの取組みを通じて地域住民の自立を支援します。
- イ 長い年月にわたって寿地区住民の医療・健康を支えてきた診療所を、引き続き開所します。
- ウ 周辺の簡易宿泊所で生活をしている住民の心身の健康・衛生を向上させるため、障害者でも使いやすい工夫をしたバリアフリーの浴場を整備します。

(4) 地域の活性化に寄与する世帯向けの住まい

- ア 現在入居している世帯向けの住戸を整備するとともに、新規でファミリー世帯向けの住戸を整備します。

第4 各機能の整備計画

基本計画では、会館各機能の各室種類について決定しました。各室の使い方や管理・運営手法等については26年度前半で検討を行います。

1 福祉施設の概要

会館に求められる役割を果たすための福祉施設は、各機能を下記のとおりとします。

機能	各室	概要
地域住民の生活環境向上機能	診療所・精神科 デイサービス	・現状と同等の機能（内科と精神科）を維持し、地域医療を担います。 ・運営については、地区全体の健康維持・介護予防施策と合わせて、今後検討していきます。
	浴場	・高齢者や障害者の入浴などにも利用できる、バリアフリー化した浴場とします。 ・整備する浴場種類等については今後検討します。
	ラウンジ	・現在の娯楽室・図書室の機能を継承しながら、交流・健康・生きがいを広げる交流ラウンジ・居場所とします。 ・地域から希望されている寿地区の情報コーナー設置なども検討していきます。
	広場	・段差などが無い、幅広い方々が行事等に利用しやすい広場とします。 ・オープンスペースの少ない寿地区における防災機能について、地域からの要望があり、今後検討を進めます。
	管理事務室	・現在の受付案内所と同じように、建物全体を管理し、受付などに対応する事務を行います。
民間活力の活性化機能	活動交流スペース	・寿地区で活動している団体同士の交流・情報交換や、会議・研修などを行います。
	共同事務スペース	・寿地区における活動・事業の展開を進めるNPOや事業者などが利用できる事務拠点とします。 ・寿地区内外のニーズ調査等も実施し、検討を進めます。
自立支援機能、介護予防・健康増進機能	作業室	・様々な作業を通じた趣味・生きがいづくりや、中間的就労のプログラムなどを実施します。
	機能訓練・運動スペース	・気軽にできる運動や、介護予防事業などを実施します。 ※調理実習や、食事会を行うための厨房設備の設置について、今後検討を進めます。
	健康コーディネーター室	・看護師・社会福祉士など地域住民の健康を支えるコーディネーターを配置してアウトリーチの拠点とし、健康相談などを行います。

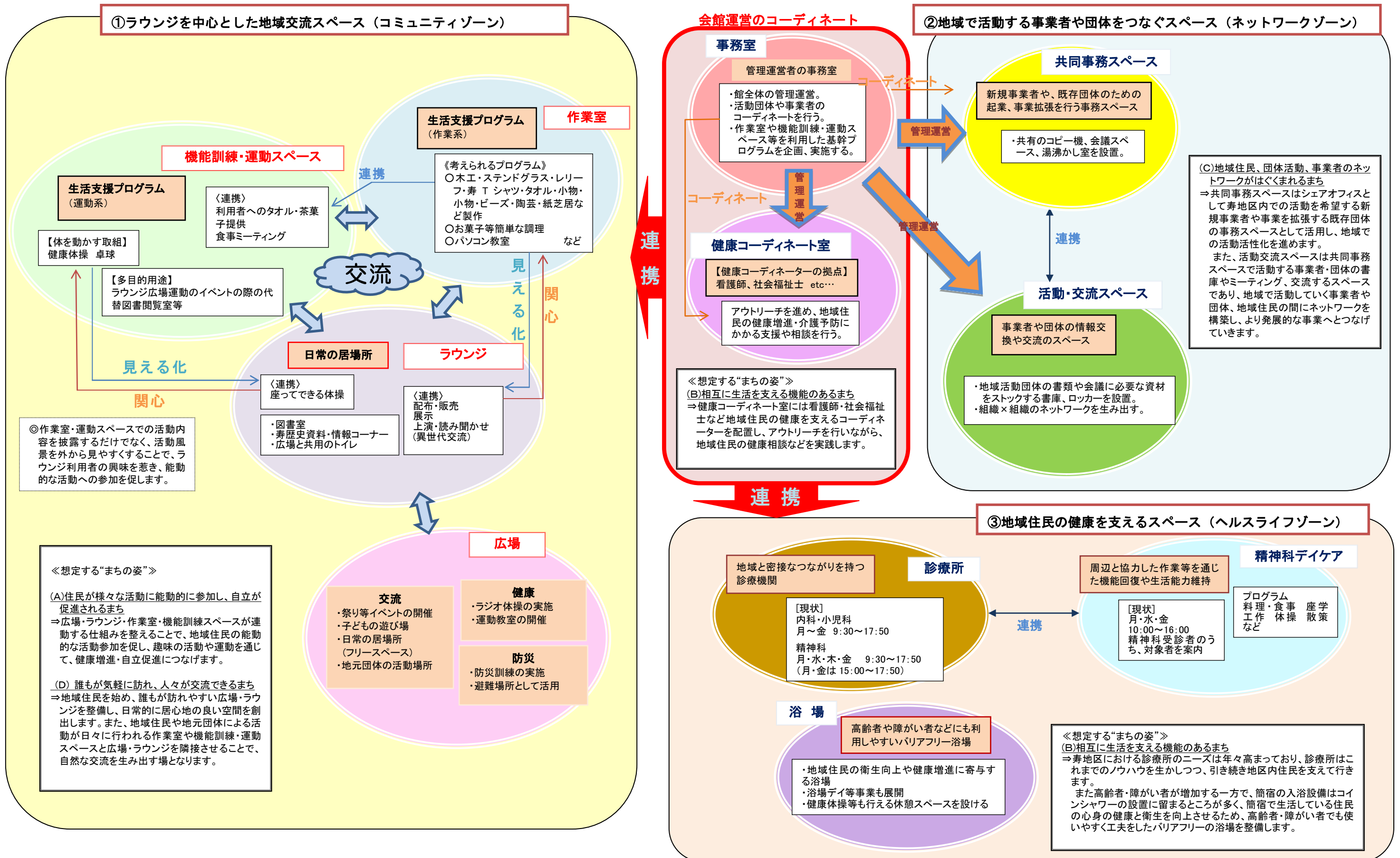
2 福祉施設各室に必要な想定面積

前項での機能検討に対する、福祉施設の各部屋の床面積を下記のように想定します。

部 屋	床面積設定の考え方	床面積
診療所	現在の床面積(400 m ²)では待合室の面積が不足している。現在の中央の階段室を除いた待合室面積約 50 m ² から約 90 m ² に広げ、幅員 2m の通路を設けるなど、診療所全体の床面積を 500 m ² とする。	500 m ²
浴場(その他公衆浴場)	平成 24 年度の最も利用者が多い月の毎時平均利用人員は 12.5 人/時である。公衆浴場の衛生基準に則り、毎時最大利用人員(平均利用人員の 2 倍)に応じた脱衣場・浴室などを設けることから、浴場全体の床面積を 240 m ² とする。	240 m ²
ラウンジ・ 情報コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・ラウンジについては横浜市における類似物件における設計要領を参考に、現行会館の利用状況を加味し、規模算定を行う。会館と類似した施設として「地区センター」、「老人福祉センター」の各室標準面積を基に、会館の利用頻度を加味した係数を掛けて算出する。 $\text{※係数} = \frac{\text{「会館の 1 m}^2\text{当たりの利用者数}」}{\text{「類似施設の 1 m}^2\text{当たりの利用者数}」}$ <ul style="list-style-type: none"> i : 地区センター面積 (市要領 プレイルーム 50 m²・娛樂コーナー 40 m²) より $90 \text{ m}^2 \times \text{係数} : 141/57 \approx 220 \text{ m}^2$ ii : 老人福祉センター面積 (栄区 翠風荘 実例により 約 85 m²) より $85 \text{ m}^2 \times \text{係数} : 141/51 \approx 235 \text{ m}^2$ ・情報コーナーについては、地区センター (市要領 図書コーナー標準面積 60 m²) と老人福祉センター面積 (鶴見区 鶴寿荘 実例により 約 60 m²) より、60 m²を設定。 <p style="text-align: right;">∴ 合計面積 300 m²を設定。</p>	300 m ²
健康コーディネーター室	スタッフ 4 人用の机・ラック・ロッカーと、2 人対応の相談窓口及び待合室を想定し、45 m ² を設定。	45 m ²
活動交流スペース	ケアプラザの地域交流強化各室の標準面積を参考に、100 m ² を設定。	100 m ²
共同事務スペース	横浜市市民活動支援センターの共同事務スペースを参考に、150 m ² を設定 <ul style="list-style-type: none"> *ブース (10 m²× 8 程度)、打合せ・事務スペースほか 	150 m ²
作業室	地区センターにおける工芸室(25 人程度の軽易な工芸・手芸、流し、倉庫)の標準面積を参考に、50 m ² を設定。	50 m ²
機能訓練・運動など多目的スペース	地域ケアプラザにおける多目的室の標準面積を参考に、100 m ² を設定。	100 m ²
会館管理事務室	現在の事務室を参考に、130 m ² を設定	130 m ²
廊下・トイレ・備蓄庫等	全体面積の約 30%とする。	600 m ²
合計		約 2,200 m ²

3 福祉施設の各室の連携イメージ

基本コンセプトをふまえ、各部屋の使い方と部屋同士の連携イメージを下記のように検討します。



4 市営住宅の概要

原則として、現在入居している世帯分は、世帯規模に応じた間取り（1DK～3DK）で整備します。新規募集分については、地域住民同士の生活の支え合いや多世代間でのコミュニティ形成を促し、地域活性化に寄与できる世帯構成等を考慮し、ファミリー世帯向けの住戸（2DK、3DK）を整備します。

- (1) 計画戸数 原則、現状と同戸数（80戸）

住戸タイプ	1DK	2DK	3DK
戸数	20戸程度	30戸程度	30戸程度

※ 戸数の割合については、居住世帯数によって変動します。

- (2) 住戸型別

住戸タイプ	1DK	2DK	3DK
想定住戸面積	30～35㎡	45～50㎡	55～60㎡

- (3) 共同施設等の整備

集会所、児童遊園、ゴミ置き場、駐車場、駐輪場等を設ける。

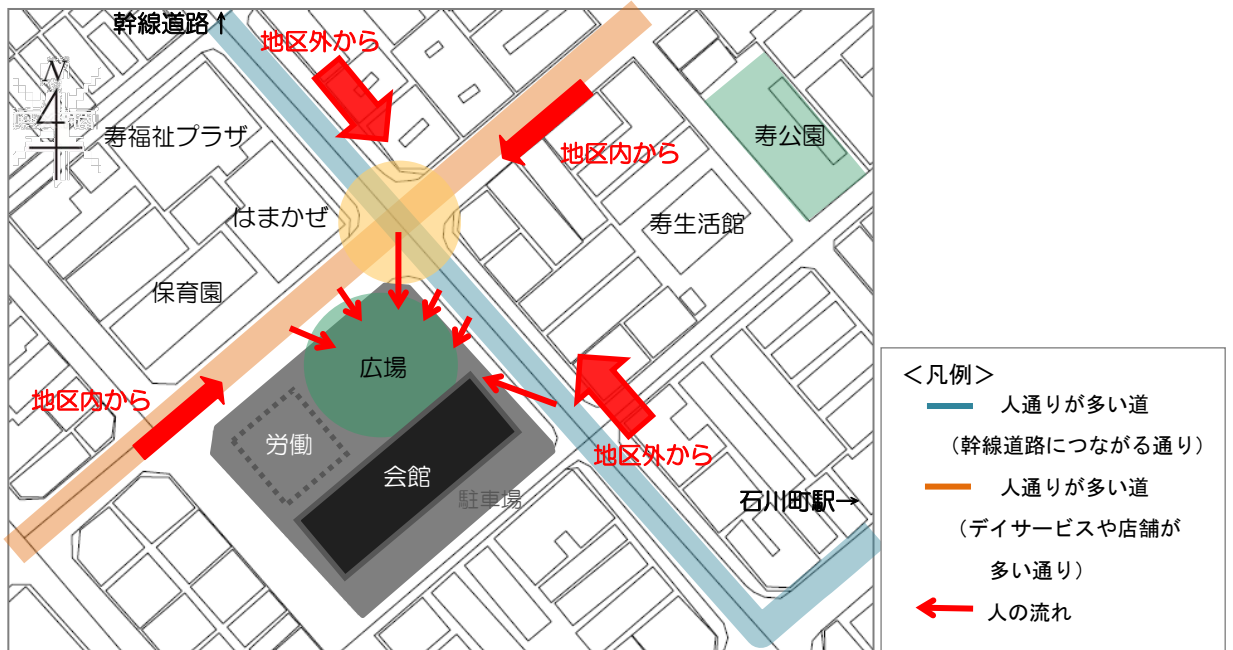
5 解体・建築中の対応

- (1) 福祉機能 松影公園用地に仮設を設け、診療所等必要な機能を寿地区内で継続します。
- (2) 市営住宅 原則として、市内の他の市営住宅に仮移転します（再整備後、戻り入居）。

第5 配置計画

1 敷地配置計画

地域の活動の場となる広場は、地区内外からの人の流れが多い通りに接するように配置します（現状と同位置）。



※労働機能（国・県所管）を再整備するか否かについては、各所管で検討中です。

※労働機能が再整備される場合は、会館とは分棟とします。

※別途行う、寿地区の駐輪対策の検討結果も考慮した計画とします。

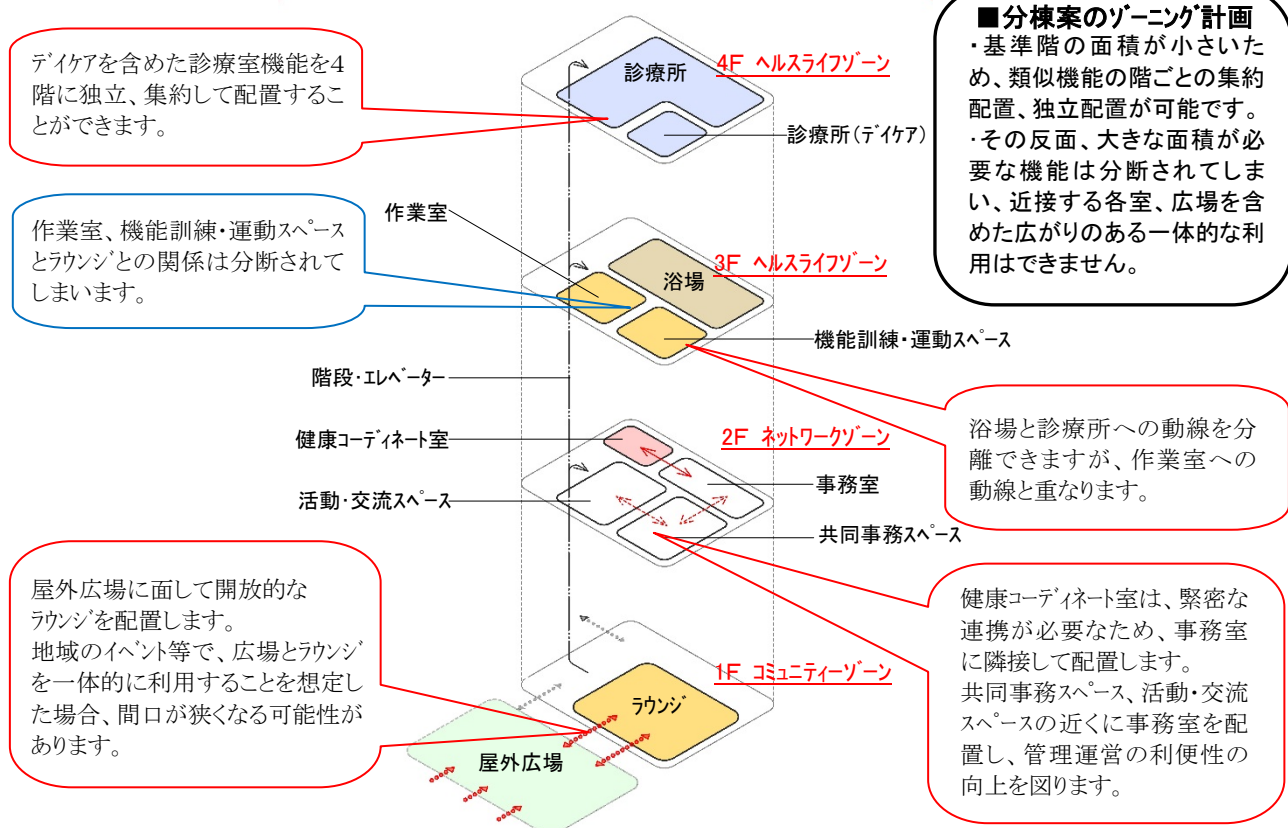
2 福祉施設・市営住宅の配置計画

福祉機能・市営住宅については、敷地の配置計画や各室の連携イメージから、「気軽に訪れやすいラウンジを一階に配置し、広場と一体的に利用できる計画」とします。
 なお、それが実現できる構成として合築を採用します。

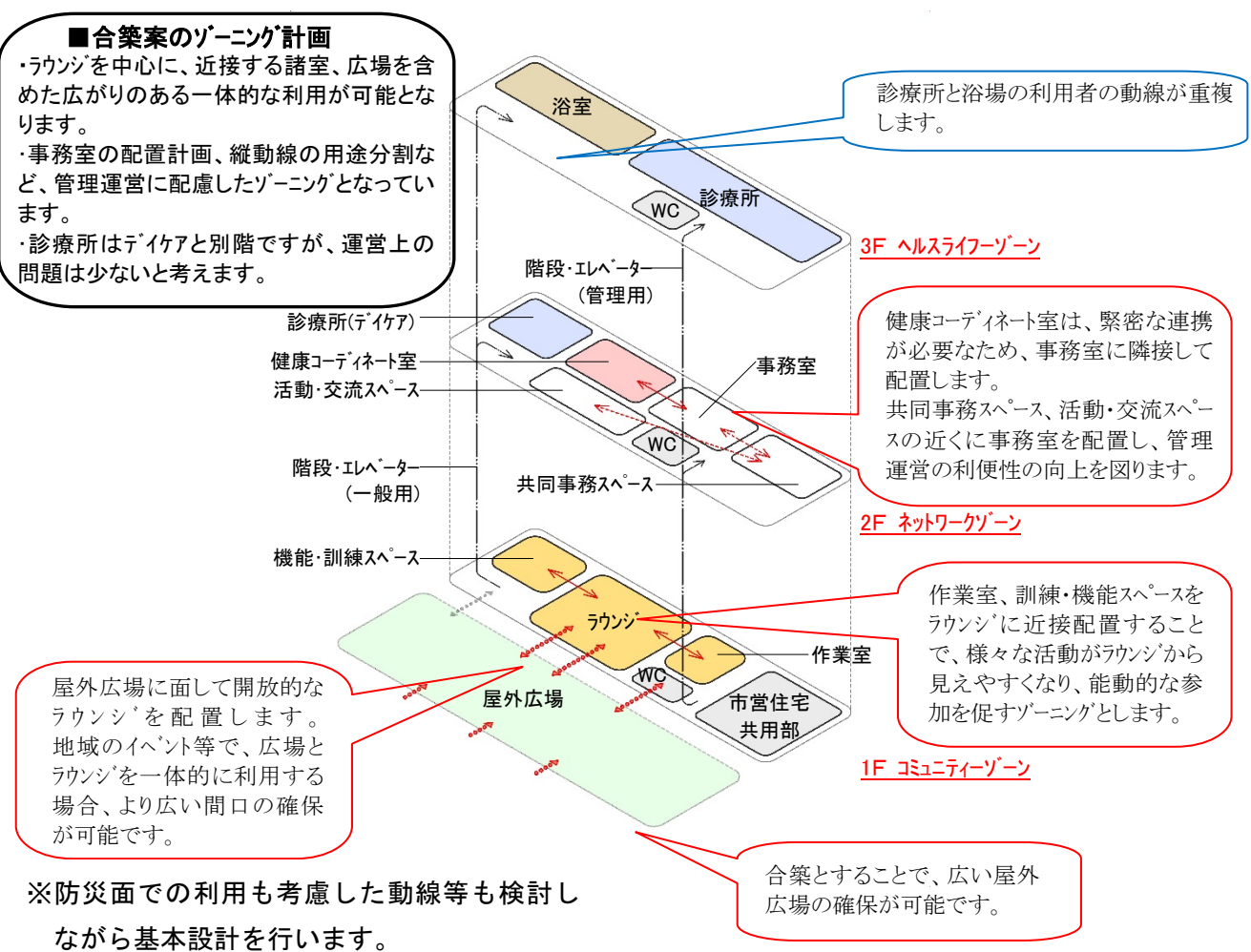
◆分棟・合築 比較表◆

機能コンセプト	評価基準	分棟	合築
1階 コミュニティゾーン ラウンジを中心とした地域交流スペースづくりができるか	基準1. <u>〈最重要の評価基準〉</u> 機能訓練スペース・作業室は、ラウンジ近くの人目につきやすい場所に配置し、利用を促すことができるか。(機能訓練スペース・作業室での活動内容を紹介するだけでなく、活動風景が見える化することでラウンジ利用者の興味・関心を惹き、能動的な参加を促すことができるか。	× 1階の床面積が限られるために不可能	◎ 広場及び隣接した各室とラウンジとの連携が可能
	基準2. ラウンジは広場に開放でき、利用者が直接行き来できるか。	○ 可能	◎ 間口が広く、利便性が高い
2階 ネットワークゾーン 地域で活動する事業者や団体をつなぐスペースが実現できるか	基準3. 活動交流スペース・事務スペースは、管理・運営面を考慮し、施設管理者の事務室と近接させることができるか。	◎ 可能	◎ 可能
	基準4. 健康コーディネイト室は、相談者にとってわかりやすい位置に配置し、かつ施設管理者の事務室と直接行き来できるか。	◎ 可能	◎ 可能
3階(分棟の場合4階も含む) ヘルスライフゾーン 地域住民の健康を支えるスペースづくりができるか	基準5. 浴場・診療所はそれぞれ独立性を確保し、できるかぎり来館者の動線を分離することが望ましい。	◎ 可能	○ エレベーターホールで動線が重なる
全体評価		△	◎

◆分棟案 福祉機能配置模式図◆



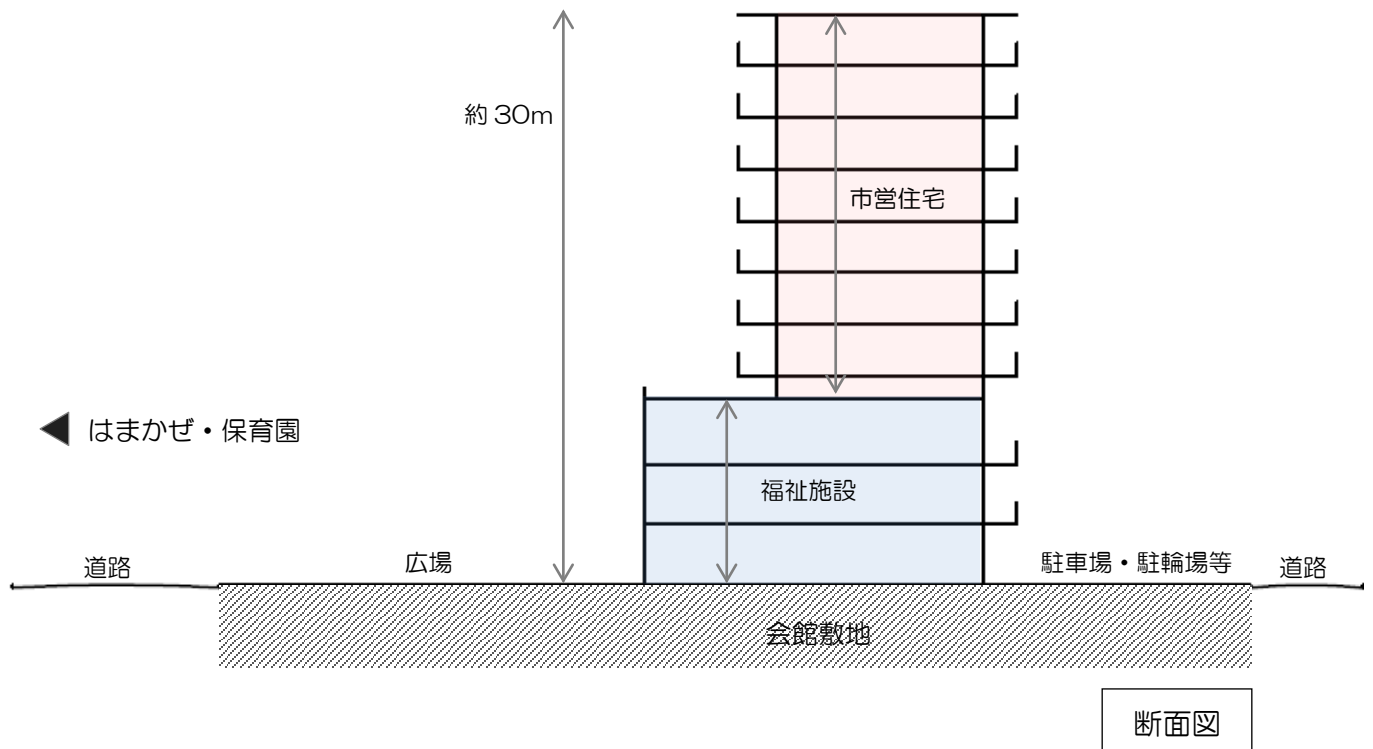
◆合築案 福祉機能配置模式図◆



【イメージ図】 ※確定した計画ではありません。

会館敷地概要

所在地	横浜市中区寿町4丁目14番地
面積	3,032 m ²
用途地域	商業地域(80%/500%)
高度地区	第7種高度地区(31m)
防火・準防火地域	防火地域
その他	中央地区駐車場整備地区、建築基準法第22条による区域
日影規制	なし
道路幅員	6m、11m、15m(法42条1項)



第6 事業手法

会館は、現在と将来の寿地区の姿を見据え、地域住民の健康・衛生・福祉や、能動的な社会参加機会の創出といった行政目的で再整備するものです。

効果的・効率的に行政目的を達成するため、新しい会館に相応しい管理運営形態等について引き続き検討していく必要があります。

施設の整備や管理運営において、民間の資金・ノウハウ等の導入による効率化を図る手法として、PFI手法がありますが、以下の理由により、本件の会館再整備においては、この手法は適切ではないと考えられます。

※PFIとは、公共施設等の建設・維持管理・運営等を、民間の資金・経営能力および技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。

- ① 本施設の運営等に当たっては、寿地区の将来の変化に柔軟に対応していく必要がある。

PFIは、公共サービスの質や量をアウトプット仕様による性能発注により長期的かつ安定的に調達するものであるが、まちが変化していく地区の状況を将来に渡り予測し、ないしはリスクを明確にすることは困難であることから、長期間の事業契約は極めて難しい。

- ② 寿地区内には、様々な活動を展開し、この地区を支えてきたNPO・ボランティア団体などの活動団体が多数存在している。このため、これまでの地域住民の生活環境向上機能を継続しつつ、地区における民間活力の活性化、介護予防・健康増進、自立支援といった新しい機能を展開するためには、これらの活動団体との意見交換等をもとにした事業の進行が不可欠である。よって、事業者から施設整備から長期に渡る運営を包括的に委ねる事業手法は本件にはなじまない。

第7 概算事業費・事業スケジュール

1 概算事業費

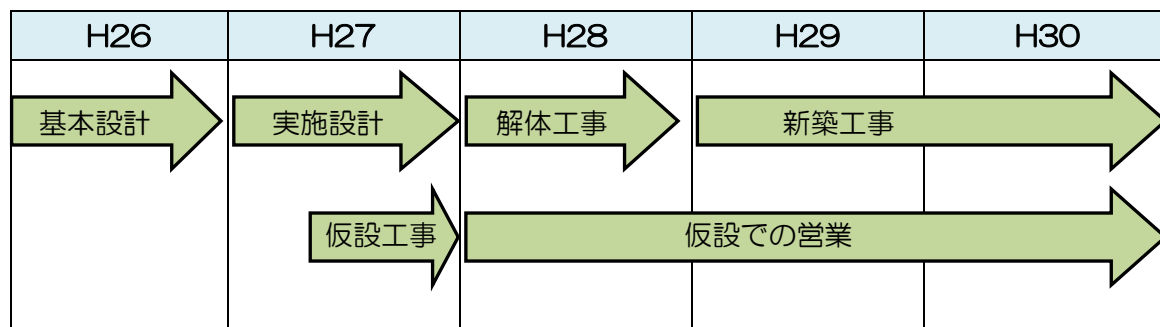
延床面積 6,950 m²、10 階建 1 棟、鉄筋コンクリート造の概算事業費を、約 26 億円と算定しております。

内訳 ※詳細は各年度の予算審査で決定します※

	事業費全体	うち工事費
福祉施設 (2200 m ²)	約 1,002 (百万円)	約 796 (百万円)
市営住宅 (4750 m ²)	約 1,523 (百万円)	約 1,140 (百万円)
総 額	約 2,525 (百万円)	約 1,936 (百万円)

2 事業スケジュール

以下のスケジュールに沿って事業を進行する予定です。



26 年度当初に寿地区周辺住民の方や事業者、福祉施設等にヒアリングを行い、更にニーズ分析を実施し基本設計を行います。