

大田区立大田生活実習所の改築に関する説明会の概要

実施日時：令和4年3月28日（月曜日）18時～19時

実施場所：大田区立大田生活実習所 多目的ホール

参加人数：11名

1 ご挨拶・参加者紹介

本日は、ご多忙の中お集まりいただき、誠に感謝をしている。大田生活実習所の改築について、基本設計がまとまったことから本日までご説明の機会をいただいた。説明のポイントは3点ある。

1つ目は、設計や工事に関わる期間、実習所の仮施設としての利用を見直し、大田生活実習所敷地内の全ての建物が完成するのが令和11年度途中と、約2年早まった。

2つ目は、新たな大田生活実習所の建物の概要である。

3つ目は、工事期間中のバスの運行について見直しを行った。長期間に渡る工事で皆様には多大なご迷惑をおかけすることになり、大変申し訳ない。大田生活実習所など、区内通所施設の利用を希望される障がいのある方が増えていることへの対応と同時に、地域の皆様との交流、災害時等の安全な避難場所としての整備を行っていくため、どうかご理解を賜りたい。

2 大田生活実習所の基本設計について

区立障害者福祉施設整備計画の変更について

資料（添付ファイル「区立障害者福祉施設整備計画の変更について」・イ 仮設地とスケジュール）の上段がこれまでのスケジュール、下段が変更後の新しいスケジュールである。実習所は②と③の行に記載している。

まず、敷地東側の現在空いているところに新たな施設の建設をすることについて変更はない。令和6年度後半に完成を予定しており、現在の大田生活実習所の利用者がそちらに移る。その後、これまでのスケジュールでは、既存の大田生活実習所に南六郷福祉園の利用者が南六郷福祉園の改修期間の間、仮施設として利用する予定だった。

しかし、工事の方法を見直し、現在の南六郷福祉園に居ながら工事が出来ることが分かり、既存の大田生活実習所で仮設の期間を過ごすことがなくなった。そのため、次に仮設として利用する予定であった新井宿福祉園が時期を早めて、令和7年度から9年度当初まで仮設として利用する。

新井宿福祉園の改築が終わり、仮設として利用することがなくなった後、令和9年度から令和11年度初めまで既存の大田生活実習所を解体し、新たな施設を建築する。

これまでのスケジュールでは、令和13年度末まで工事を行う予定だったが、約2年短縮し、令和11年度初めに建物の工事は全て完了する。

大田生活実習所の建物の概要

次に、新たな大田生活実習所の建物の概要について、資料（添付ファイル「大田区立大田生活実習所 改築に関する基本設計（概要）」）をご覧ください。これまでは2つの建物が建つとい

う設計だったが、見直しを行い、「2、配置図と施設の概要」のとおり、最終的な形は1つの建物になる。

「4、平面図」のとおり、1階には中庭や食堂を配置した。地域の皆様とのお祭りなどを新たな形で実施できるスペースとなる。日常的にも交流できるように計画をしている。

2階と3階は、現在、大田生活実習所でご覧いただいているような活動の場が主になる。また、3階には多目的ホールを設置しており、災害時には支援を要する方が安心して過ごせる福祉避難所とする。大田生活実習所がお休みの日には地域の方がお使いいただけるよう計画検討している。

4階は、東棟で短期入所事業を行う。障がいがある方の親御さんがご病気の時などに短期間入所して過ごせる施設である。現在の大田生活実習所は日中のみの施設だが、令和6年度末に東棟が完成すると、短期入所利用がある日については24時間体制で職員がいる施設となる。

工事期間中のバスの停車位置について、3「工事期間中の送迎バスの運行について」の図をご覧ください。前回、現在の大田生活実習所の北側に乗降する場を設ける予定とお伝えしたが、見直しを行い、南側の敷地内に変更することとした。バスの運行は、現在もバス会社と話し合いをしながらご近隣への安全配慮、スムーズな乗降に取り組んでいく。

ご近隣の皆様にはご迷惑をおかけすることとなるが、どうかご理解を賜りたい。

3 計画建物についてのご説明

工事ステップ

大田生活実習所の工事スケジュールは、約2年短縮となる。

ステップ1 令和4年9月から令和5年3月

多目的ホールや中庭部分の車庫など一部を取り壊す工事を行う。また、敷地南側の外構を整備し、新たにバスが入ってこられるよう整備する。

ステップ2 令和5年5月から令和6年11月

1期工事として、東棟の新築工事を行う。この期間については、大田生活実習所は西側にある既存の大田生活実習所で運営するため、バスは南側部分に停める。{参照：大田区立大田生活実習所 改築に関する基本設計（概要）}

ステップ3 令和7年1月から3月

既存の大田生活実習所内部の改修工事を行う。大田生活実習所の利用者が新たに完成した東棟に移転した後、新井宿福祉園の改築工事に伴って、仮設として使用するために改修工事を行う。バスはステップ2から引き続き南側に停めて乗降する。

ステップ4 令和9年5月から令和11年6月

既存の大田実習所の取り壊し後、2期工事として西棟の建設を行う。

改築後の建物の形

以前の説明では、4階部分は建物の外壁をセットバックする、南側は1階部分をピロティにする、南側部分にバルコニーを設ける等の工夫を行い、圧迫感を低減することについてご説明した。今回新たに建物内部の部屋面積や部屋の配置計画を見直すことによって、4階部分の面積を減少させる計画とした。また、外観は圧迫感の低減や周辺の街並みに溶け込むような形で計画してい

る。

建物の高さについて、道路斜線制限の斜線内に収まるように計画した。また、通常の公共建築物と比較して1階当たりの階高を下げることによって、建物の高さを下げるように工夫している。

敷地北側は、既存の大田生活実習所の外壁ラインを遵守し、北側にお住まいの皆様と、改築後の建物の間にも現在と同程度のスペースが出来るよう計画した。

日影

冬至日の地盤から高さ4mの部分の日影の図において、建築基準法の日影の範囲内に収まるよう計画している。

今後、中高層建築物の紛争予防条例に基づく建物の計画説明にて、改めて皆様に詳細な内容をご説明する。

風に関するシミュレーション

複数の方から改築後の風の影響についてご質問をいただいた。

大田生活実習所周辺で吹くことが多い北北西と南の風向について、近隣建物を含めてモデル化し、改築前後でシミュレーションを行った。その結果、改築の前後において風の影響は、ほぼ変わらないことが分かった。

4 質疑応答

No.	分類	質疑	区の回答
1	建物	圧迫感軽減等の理由から地下1階、地上3階の提案をしたが、どのような理由で採用されなかったのか。	地下1階を設ける検討の為地下水位の調査を行った結果、当該敷地は地下水位が高く、地下は湿気が多くなるため居室の設置はできない検討結果となった。また倉庫等の設置も検討したが、カビが生え使えなくなる可能性がある。このことから、4階の建物ボリュームを小さくすることで、近隣への圧迫感を前回案より軽減する計画とした。
2	建物	階高を小さくしているという説明があったが、どの程度か。	区の建物は、原則として一般の建物より地震力を1.25倍に割り増して設計するため、柱梁が大きくなることから、他の区の施設では4m以上の階高になる。本施設では建物高さを15m以下とし、階高を3.5m程度に抑えている。
3	建物	立面図や日影図を提示してほしい。	中高層条例の説明を令和4年6月頃に予定している。各住戸で日影のかか

			り方など状況が異なるため、個別で説明する予定である。その際に立面図や日影図を提示する。
4	建物設備	空調室外機はどこに置くのか。	3階の屋上に計画しており、防音フェンスで囲う計画としている。
5	工事	工事車両が敷地西側の道路を通ることになるか。	東棟建設時は南側道路と東側道路を使用する。西棟建設時も原則は南側道路を使用するが工事箇所によっては西側道路を使用することもあり得る。施工者決定後に、改めて説明を行う。
6	工事	敷地西側に駐車場があるが、建物解体時の埃が懸念される。長期間駐車したままの車もあるため、どのような対応をするのか確認したい。	長期間駐車したままの車には解体業者にて養生を行う。施工者決定後に養生が必要かどうか要望を伺う。
7	風	風シミュレーションの結果、建替えにより風が強くなるということか。	建替え後も現状の風の状況と変わらない、というシミュレーション結果となった。
8	風	特に南風が吹く際に、既存建物の厨房用ファンの音が現在も騒音として聞こえている(7:30~17:00くらいまで)。現状どのくらいの騒音値か。また建替え後はどの程度の騒音値になるか。	現状どのくらいかは計測していない。改築後どの程度になるか詳細は現時点では把握できないが、騒音規制があり、それを満たす計画とする。
9	日影	自分の家(西側マンション1階)でどのくらいの日照が入るのか知りたい。	中高層条例の個別説明で説明する。
10	バス	東棟建設時のバスの入り方を確認したい。	東棟建設時は西から既存建物南側のスペースに入り、東側に抜ける計画である。