

高田近隣センター リノベーション事業について



第1回ワークショップ 令和3年11月13日(土)
高田近隣センター 体育室
柏市 地域支援課

1. 近隣センターとは
2. 高田近隣センターについて
3. 高田近隣センターの
①位置・周辺状況 ②建物内部 ③外構 ④現況写真
4. リノベーション事業とは
5. 完成までの事業スケジュール
6. リノベーションの基本条件
7. 柏市の諸計画での基本方針
8. 合意形成9つの鍵
9. 各諸室の現況
10. 現段階での新規導入予定施設
11. 建築物の法的な制限



近隣センターとは

■近隣センターとは

近隣センターとは、近隣住区の市民を主として対象とし、市民の親睦・交流をはかり、当該区域のまちづくりを推進するための活動拠点として機能するものです。そこは、集会・会合、サークル活動や講習会など、地域住民のさまざまな活動の舞台となるものです。

■近隣センターの役割

- ・市民の日常生活の舞台として、さまざまな公共利便の提供を受け、また市民の自主的活動も行われる。
- ・市民の交流・コミュニティの場として利用される。
- ・日常的な休憩・休息の場として利用される。
- ・これからは、時代のニーズに応える新たな機能も求められてくる。

■柏市の近隣センター

柏市には、全部で23の近隣センターが運営されており、高田近隣センターは、高田・松ヶ崎地域の近隣センターです。

高田近隣センターについて

●住所

柏市高田693-2

●建設

昭和58年4月1日

(約38年)

●延床面積

1,245.79㎡

●開館時間

午前9時～午後9時

(毎月第3月曜日及び
年末年始は休館日)

主な施設

1階： 図書館分館、体育室、事務室

2階： 和室1、和室2、和室3、会議室、料理実習室

屋外： 駐車場16台、駐輪場、防災倉庫

主な利用方法

○ 各部屋を貸室として、地域の団体及び個人が利用

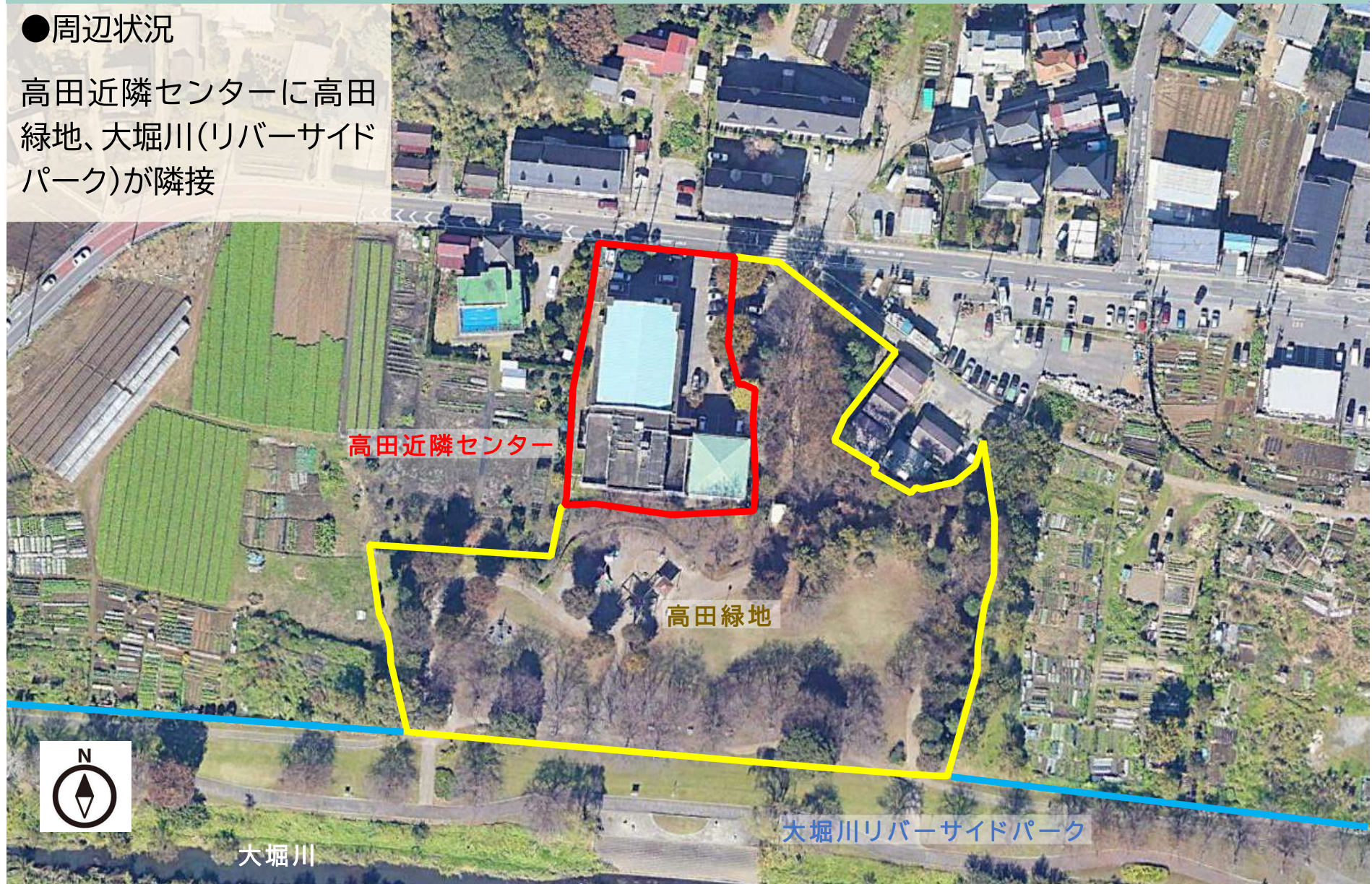
○ 柏市高田・松ヶ崎地域ふるさと協議会が事務所として利用

○ 非常時には、地区災害対策本部、一時避難所として運営

高田近隣センターの位置・周辺状況

●周辺状況

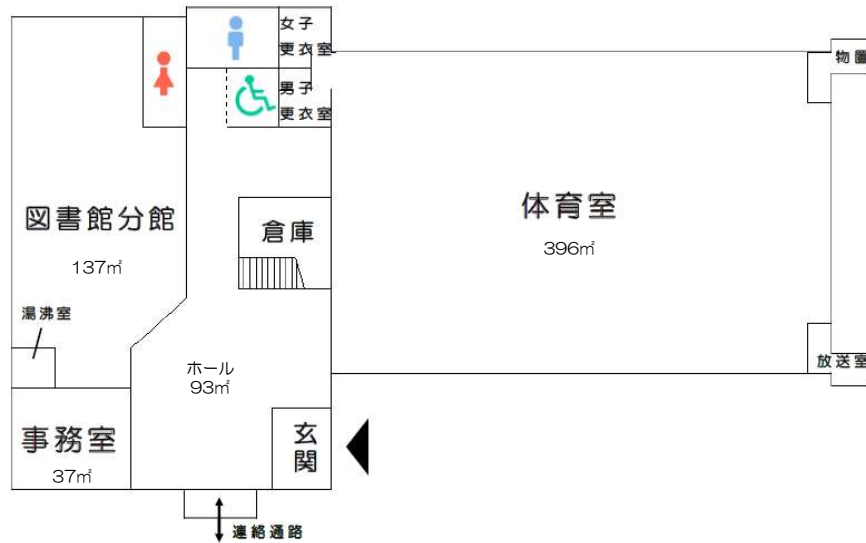
高田近隣センターに高田緑地、大堀川(リバーサイドパーク)が隣接



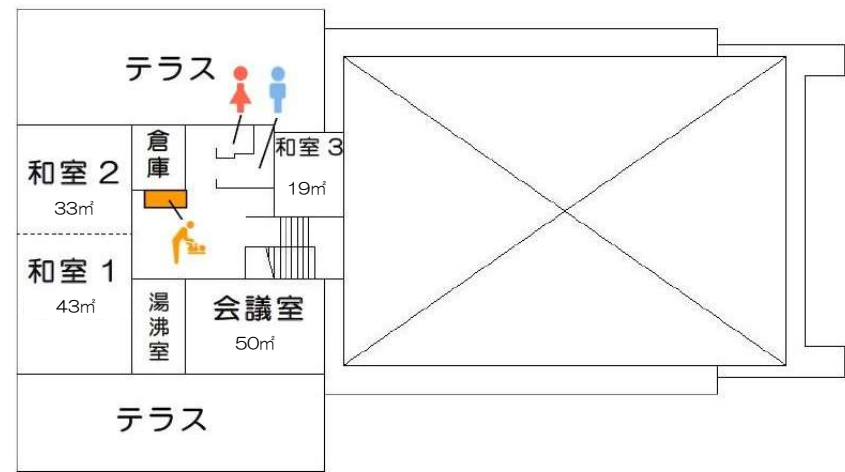
高田近隣センターの建物内部

本館 本館はRC(鉄筋コンクリート)構造

【1階】

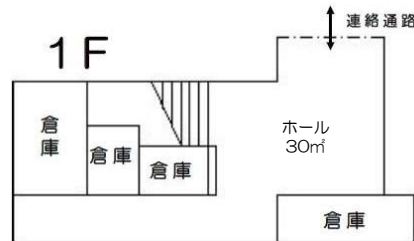


【2階】



別棟 別館はS(鉄骨)構造

【1階】



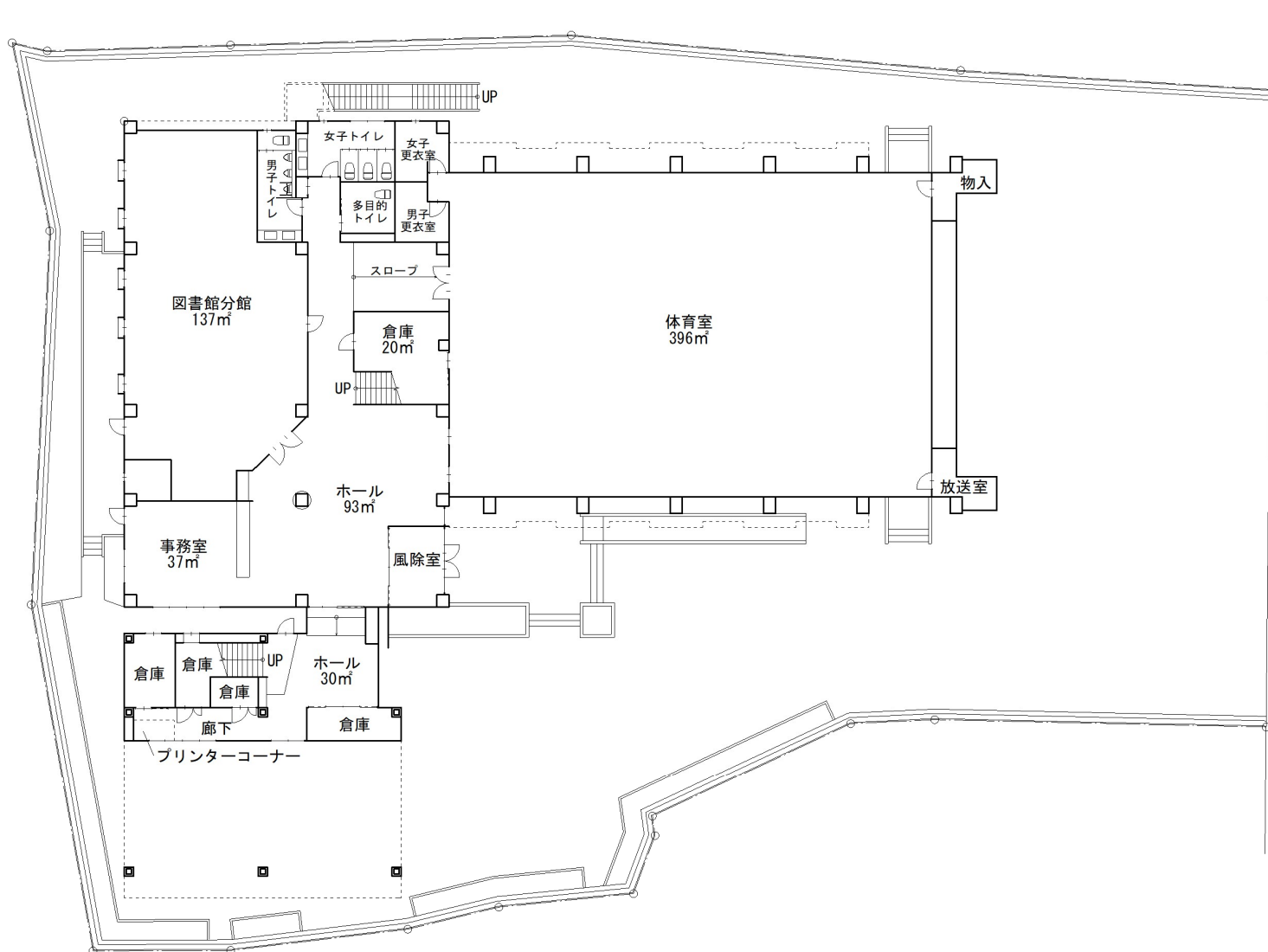
【2階】



本館と別棟は1F連絡通路でアクセス可

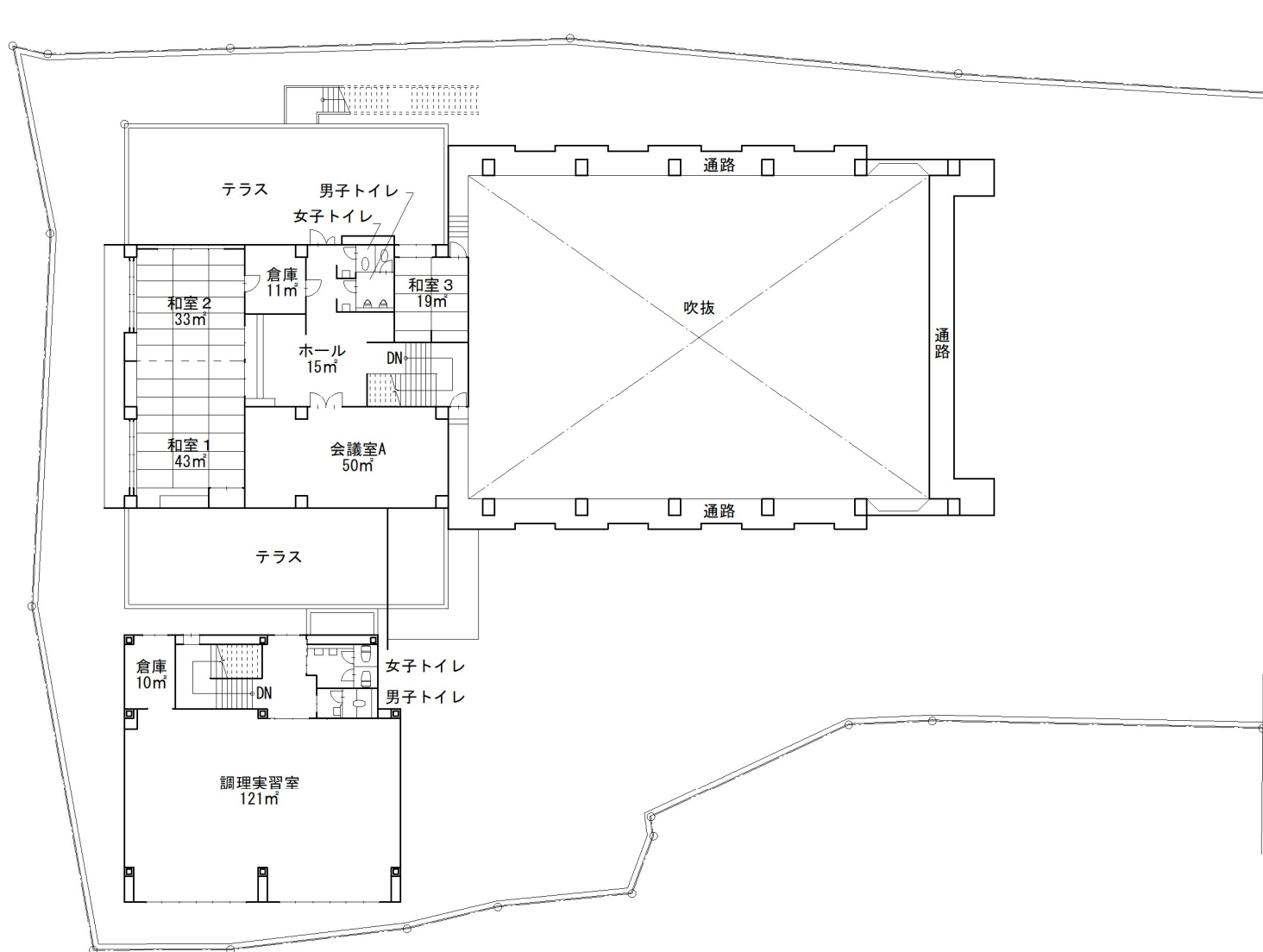
高田近隣センターの建物内部(1階)

【1階】

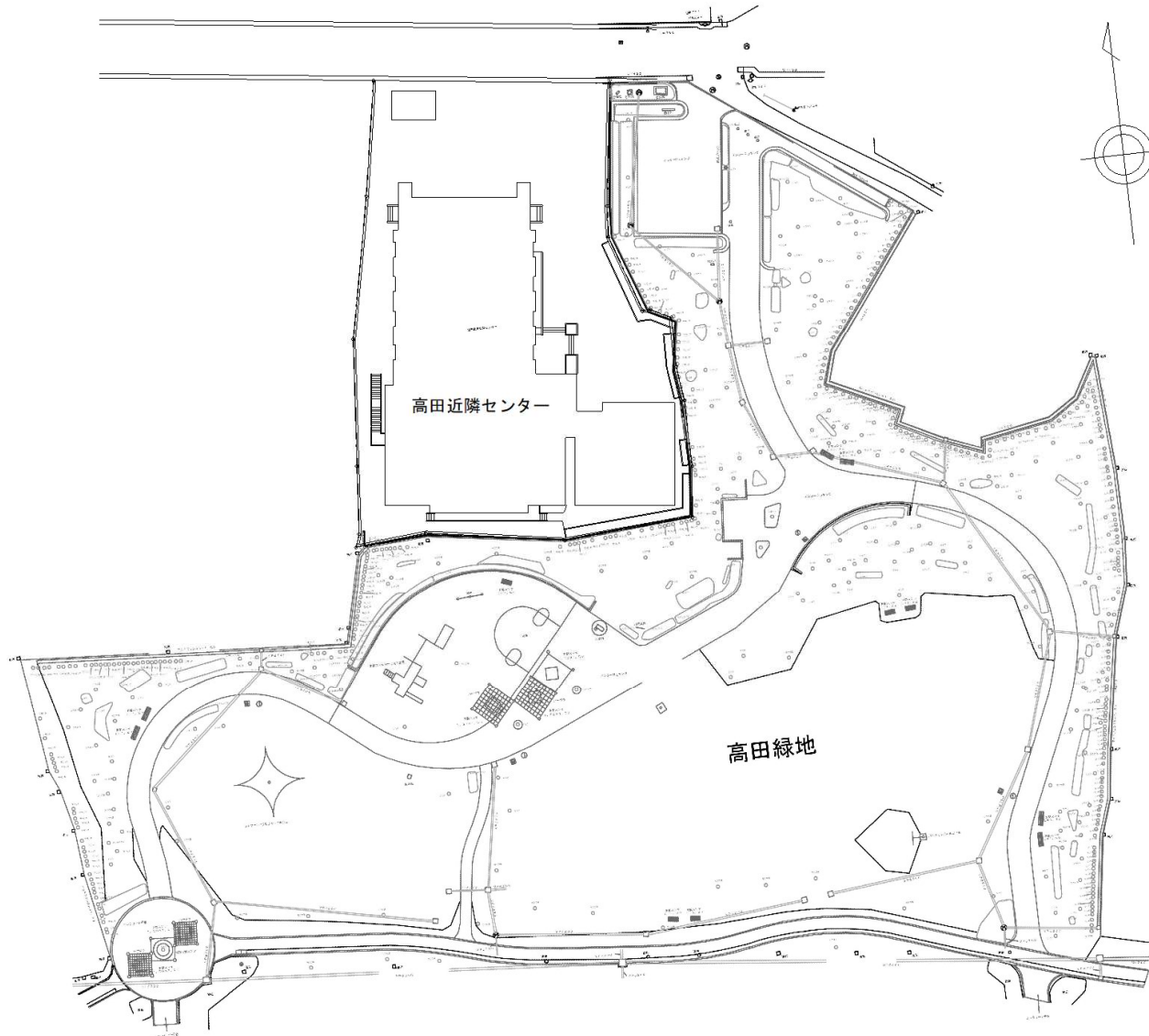


高田近隣センターの建物内部(2階)

【2階】



高田近隣センターの外構(広域)



高田近隣センターの現況写真

本館1階

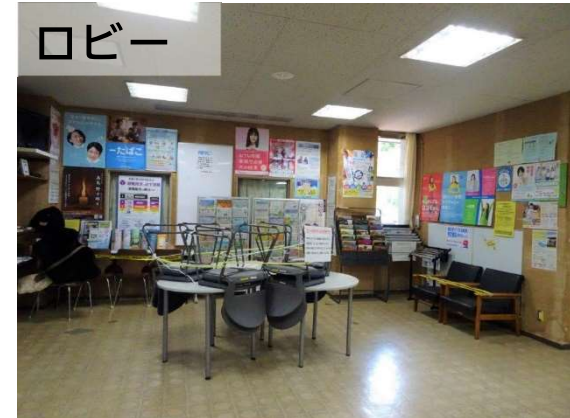
玄関



事務室



ロビー



図書館



体育室



1Fトイレ



高田近隣センターの現況写真

本館2階

階段



和室1・2



和室3



別棟

会議室



連絡通路



料理実習室



高田近隣センターの現況写真

外 構

正門



玄関アプローチ



防災倉庫



駐車場



駐輪場

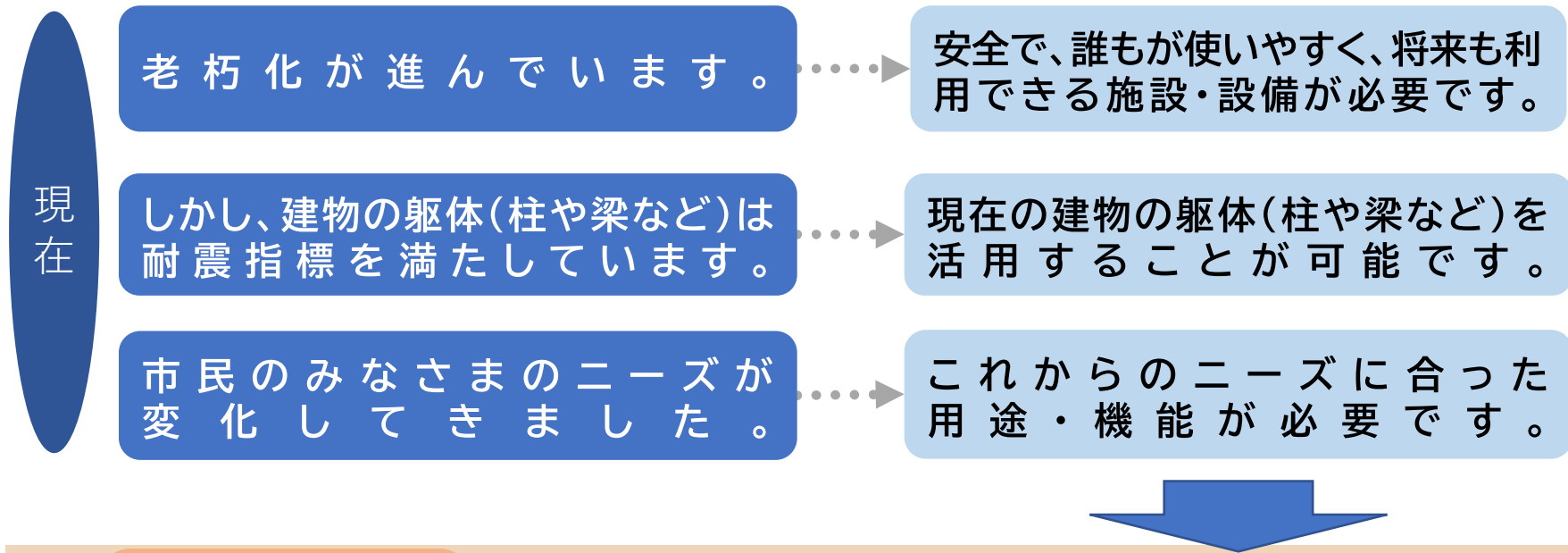


高田緑地に面した箇所



リノベーション事業とは

高田近隣センターは開設から約40年が経ちました。

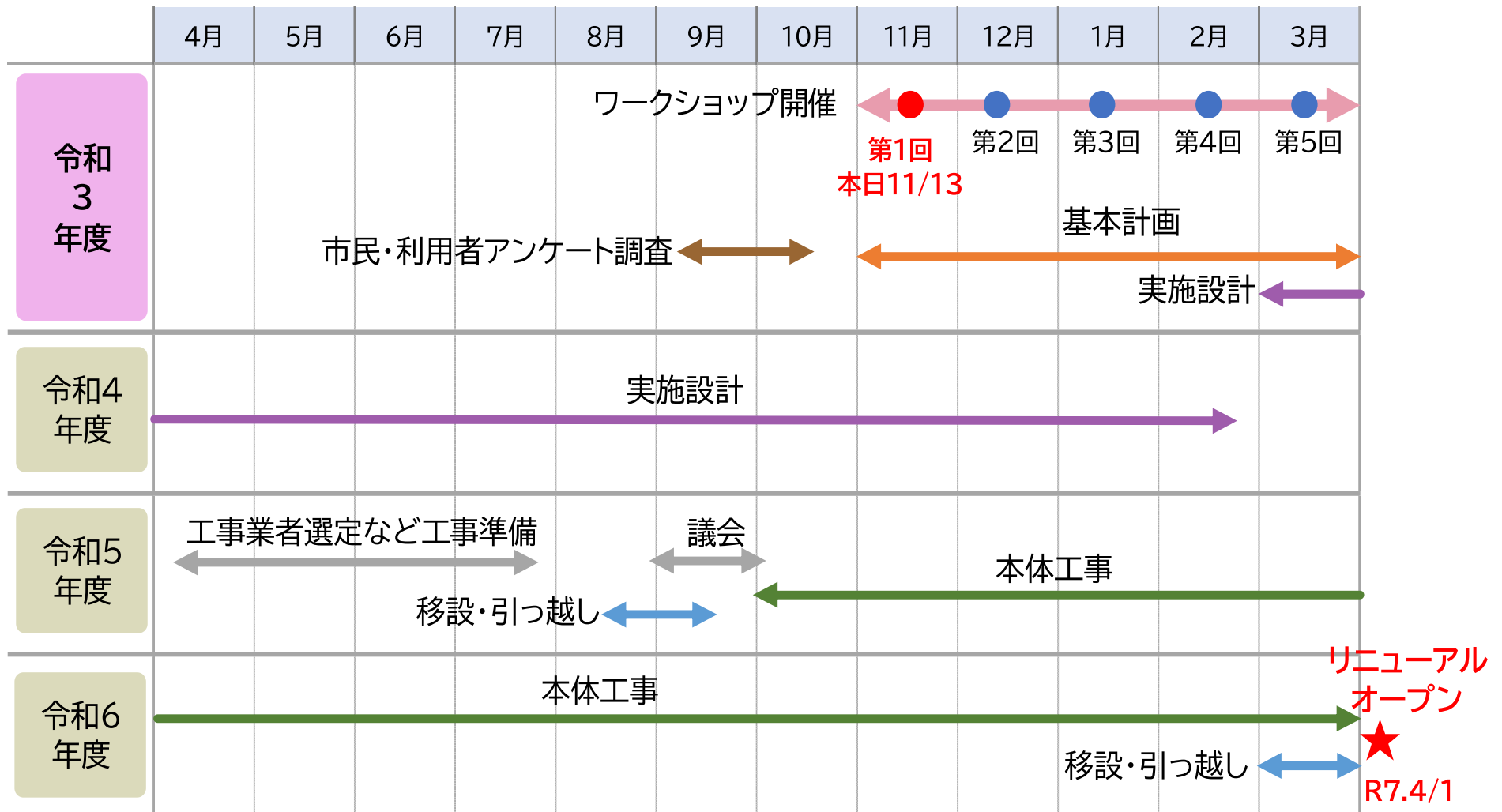


リノベーションにより新たな「高田近隣センター」を目指します。

“リノベーション”とは、大規模改修のことです。

既存の建物に大規模な工事を行い、間取りの変更も含めて用途や機能を変更して、建物の性能を刷新することです。

完成までのスケジュール



リノベーションの基本条件

近隣センターの建物、外構(庭)などをリノベーション改修します。

新耐震基準(現行法)に適合した安全な建物を維持します。

利用者動線を含めた施設のバリアフリー化を進めます。

隣接する高田緑地との融合を図ります。

工事予算は限られており、面積増はあまりできません。

検討対象の確認

本館と別棟の建物の大規模改修を基本とします。

間取りや空間の変更、内装、外装、設備を改修します。

現状の2階建てのままの場合、エレベータが必要となります。

一部更新直後となる設備(空調)は対象外となります。

体育室内部の改修は検討対象外となります。(屋上・外壁は検討)

工事中の運営、新施設使用料等は検討対象外となります。

柏市の諸計画での基本方針

■ 柏市第5次総合計画

柏市のまちづくりの基本的な目標(重点目標)

1. 充実した教育が実感でき、子供を安心して産み育てられるまち
2. 健康寿命を延ばし、いつまでもいきいきと暮らせるまち
3. 地域の魅力や特性を活かし、人が集う活力あふれるまち

■ 柏市公共施設等総合管理計画

高田近隣センター

コミュニティ活性化に向けて、多世代交流が可能な施設へと転換し、長寿命化を図る。

■ 柏市公共施設等低炭素化指針

大規模修繕で実施していくこと

- ・建築物の緑化、屋根・外壁・窓の断熱、自然採光
- ・省エネルギー性能機器の使用
- ・再生可能エネルギーの活用
- ・敷地内緑化、蓄電池の導入

前回の南部近隣センターでの合意形成9の鍵

「南部近隣センターのリノベーションモデル事業」で得られた合意形成9つの鍵

- ① コンセプトの策定と共有
- ② 情報公開（決定過程の見える化）
- ③ 多様な参加者（多世代、多様な所属団体）
- ④ 関係部署の参加（多くの部署に参加してもらう）
- ⑤ アンケート等によるワークショップ参加者以外の意見聴取
- ⑥ 参加者全員の意見の尊重（発言機会の確保）
- ⑦ 多くの市民意見を計画に反映
- ⑧ ワークショップの振り返りによる意見の拾い上げ、積み上げ
- ⑨ 近隣センターへの愛着の醸成

既存の各諸室の状況

【1階】

使用階	名称	面積	用途・特徴等
本館	事務室	37m ²	市の管理室・湯沸室
	図書館分館	137m ²	貸出図書館
	本館1階トイレ（改修済み）	28m ²	バリアフリートイレあり
	ホール	93m ²	休憩歓談コーナーあり
	倉庫	20m ²	
	廊下・階段等本館共有部	43m ²	
体育館	体育室	396m ²	レクリエーションホール
	更衣室・放送室・倉庫等	27m ²	
別棟	ホール	30m ²	本館との間仕切りあり
	プリンターコーナー	2m ²	通路部
	倉庫	32m ²	パイプスペースを含む
	廊下・階段等別棟共有部	15m ²	
	1階面積計	860m²	

既存の各諸室の状況

【2階】

使用階	名称	面積	用途・特徴等
本館	会議室A	50m ²	多目的な会議室・湯沸室
	和室1	43m ²	多目的室
	和室2	33m ²	多目的室
	和室3	19m ²	多目的室
	本館2階トイレ	9m ²	
	ホール	15m ²	
	倉庫	11m ²	パイプスペースを含む
	廊下・階段等本館共有部	34m ²	
別棟	調理実習室	121m ²	
	倉庫	10m ²	パイプスペースを含む
	別館2階トイレ	13m ²	
	階段等別棟共有部	28m ²	
	2階面積計	386m ²	

現段階で新規導入が考えられている施設

ヒヤリングでの要望・市議会等で採択されているもの

名称	理由・使用対象	およその面積
団体事務室	高田・松ヶ崎ふるさと協議会	21m ²
授乳室・おむつ替え室	時代のニーズ (児童センター等で導入が進む)	7m ²
いきいきセンター	社会福祉協議会 (柏市地域健康福祉計画)	15m ²
エレベータ	近隣センターへの導入の請願が議会 採択されている	9m ²
合計面積	上記に必要な共有部面積を含まない	52m ²

建築物の法的な制限(1)

1. 都市計画			
・市街化調整区域			
・建築物形態規制：大堀川河畔地区			
建ぺい率	50%		
容積率	100%		
道路や隣地沿いの建築規制あり（道路斜線、隣地斜線）			
2. 敷地面積			
	2,322.55 m ²		
3. 建築可能な面積			
建築面積	1,161.275 m ²		
容積率	2,322.55 m ²		
4. 現状の面積			
1階	860.16 m ²		
2階	385.63 m ²		
小計（近隣センター）	1245.79 m ²		
プレハブ	16.80 m ²		
合計	1,262.59 m ²		
現状の建ぺい率	37.04%	< 50%	
現状の容積率	54.36%	< 100%	

建築物の法的な制限(2)

斜線制限
(建物の高さ)

