

# 公共施設の 老朽化問題...

# 特別委でサンパールなど視察... 予防保全を重視した計画的改修を



右上の白枠内は、トイレ内部の送風管が腐食して穴が空いているところ。

右下は、5階のカーペットが雨漏りで傷んでいるところ...こんな力所があちらこちらに!



7月30日に開かれた荒川区議会公共施設老朽化等対策調査特別委員会(今期新設)は、サンパール荒川(今後の改修計画)、第三日暮里小(給排水関係の大規模改修中)、さつき保育園(大規模改修終了)の現地視察を行いました。

この中で特に問題なのが、区内唯一の1000人規模の大ホールを有し、区民などの文化活動の拠点となってきたサンパール荒川です。すでに区は、サンパール

館内の給

排水の第2回目の大規模改修計画の準備を進めています(左表参照)。視察で痛感したことは、施設の予防保全の観点からも前回改修時に給排水設備も全面改修すべきだったということ。建設後37年間、給排水関係の大規模改修をしなかったことが逆に高いコストを発生させる結果になったと思うのです。現場の説

事が起こる前に改修を行う予防保全の考えだった改修計画を策定し実施すべきです。排水は、外側を断熱シートで覆われているためにどこが腐食しているかわからないが、多くのところで給排水管の腐食による水漏れの可能性があると見えます。給排水管の腐食の影響は、舞台、楽屋、トイレなどの床はじめ多くの場所での水漏れとして表れていました。

# 横山幸次

日本共産党荒川区議会議員

区政報告  
ニュース

509

2013年8月4日  
発行 日本共産党区議団  
3802-4627  
fax 3806-9246  
✉ arajcp@tcn-cat  
v.ne.jp  
町屋相談室  
荒川区町屋5-3-5  
3895-0504  
✉ yoko1951@aol.jp

横山幸次区議のホームページ・ブログをご覧ください。「横山幸次」で検索して下さい。

## サンパール荒川のこの間の改修と現状、今後の計画 竣工1975年(昭和50年) 築37年

項目	耐用年数	前回改修
外壁	15年	1992年(平成4年) 20年経過
屋上防水	15年	2004年(平成16年) 8年経過
給排水設備	15年	全面改修無し(37年経過)
空調設備	15年	1992年(平成4年) 20年経過
照明設備	30年	1991年(平成3年) 21年経過
受変電設備	15年	1992年(平成4年) 20年経過
弱電設備	15年	1992年(平成4年) 20年経過

第1回大規模改修(1992年度)  
休館期間 1992年4月から10月(7ヶ月)  
工事金額 約22億円  
第2回大規模改修(2015年度予定)  
休館期間 前回より長くなる可能性がある  
工事項目 外壁 内装 給排水設備 空調設備 受変電設備 弱電設備 舞台設備など全面改修の予定  
工事金額 調査中



町屋8丁目の都営住宅の建て替えもいよいよ最終段階です。新しい2号棟も建物本体の形が見えてきました。今後、外装、内装などの整備が進み、この年末には竣工予定(左上)です。同時に、最後まで残った旧4号棟の居住者の移住が終わると



建て替え事業も完成です。しかしふと考えると、これは、従前居住者の住み替え用の建て替えです。新築の都営住宅は、猪瀬都知事になって石原時代と何ら変わりません。しかし町屋地域だけ見ても木造密集地域の中で古い木造アパートが多数見受けられます。私の相談でも、何回申し込んでも都営住宅に当たらないという高齢者の方が多いです。あらためて住まいは人権の立場での住宅政策の確立が急がれます。

横山幸次

## 裏面 借り上げ区民住宅 の今後、都住募集など

## 定例法律相談会

8月定例法律相談は  
お休みです。

次は、9月2日(月)  
お急ぎの方はご連絡下さい

弁護士と横山区議が相談をお受けします。秘密は厳守します。お急ぎの場合は、北千住法律事務所の相談日などご紹介いたします。

生活相談は、随時受け付けています。  
TEL&FAX 3895-0504  
不在時は、留守電へ、後で連絡します。  
区役所控室 3802-4627

まちな話あれこれ

町屋8丁目の建て替え中の都営住宅2号棟が12月竣工へ  
多く残された木造アパートの実態からも新築都営住宅は緊急課題

# 借り上げ区民住宅などの今後は… 空き室は2割…家賃見直しなど検討を



区民住宅は、特定優良賃貸住宅制度に基づき、中間所得層向けに一定の広さ確保などの条件を満たせば、国の建設費補助と20年間の家賃補助があります。

荒川区は、この制度で民間オーナーが建設した住宅を借り上げて、区民住宅として提供。しかし、20年で借り上げを終了し、オーナーさんに返還する予定です。

また区・都がこの制度を活用したツインシティ（町屋5丁目区民、都民住宅）も20年経過しています。

区民・都民住宅は、住宅が広い分家賃が高く、年々値上がりする仕組みです。これは、バブル時の考えで右肩上がりに収入が増えることを前提にした制度で作られました。（特定優良賃貸住宅制度・下冊み参照）単純に区が借り上げ契約

を打ち切ると空き室も多くオーナーも困ります。しかし、1棟一括の借り上げ方式で3つの区民住宅の空き室分年間9千万円が、区の持ち出しです。

住宅困窮者が増加する一方で、公的住宅を空室にしているのは、二重に問題であり無策です。（この制度で建設し自主管理の都民住宅も区内に17棟790戸）

この間の住宅政策は、低所得向けの都営住宅建設を止めて、中間所得層向けの建築に補助を出してきまして、今後払える家賃設定に見直すなど区民実態に見合った制度の改善など検討を求めたいと思います。

名称	所在地	戸数	空室	率
富士見坂住宅	西日暮里3丁目	37	9	24.3%
カーサ日暮里	東日暮里6丁目	24	7	29.2%
イーストコート町屋	町屋8丁目	40	18	45.0%
ツインシティ区民	町屋5丁目	133	24	18.0%
ツインシティ都民	"	74	11	14.9%
南千住6丁目アパート	南千住6丁目	55	11	20.0%
合計		363	80	22.0%

## 「特定優良賃貸住宅制度（特優良）」とは…

家賃は、近隣の家賃が基準だが、世帯の収入や家族数に応じた家賃補助を実施。

ただし、年々家賃補助は減る仕組みで、最長でも20年経過すると補助は終了。住宅が古くなるほど家賃が高くなる矛盾も。



## 中等度難聴児童の 補聴器購入費助成を行います

区民税所得割額46万円未満の世帯

18才未満

両耳の聴力レベルが30dB以上で 補聴器の装用で効果が期待できると 医師が判断

## 都営住宅の募集中です

申込書配布 8月1日～9日

申込期間 8月1日～13日必着です

荒川区内は以下26戸の募集があります。

**ポイント募集(ひとり親、高齢者、心身障害、多子、低所得)**

- 東日暮里1丁目 2戸
- 西尾久8丁目 2戸
- 町屋6丁目第二 1戸
- 南千住8丁目第二 2戸
- 南千住4丁目 1戸
- 町屋5丁目第三 1戸
- 南千住6丁目第二 2戸
- 南千住4丁目 1戸
- 町屋7丁目 1戸
- 荒川7丁目仲道 4戸
- 町屋6丁目 1戸
- 南千住8丁目 1戸
- 南千住8丁目第三 1戸
- 南千住8丁目第二 3戸
- 南千住8丁目第三 1戸



## 65才以上シルバーピア

- ・単身者向け 南千住4丁目 1戸
- ・二人世帯向け 南千住4丁目 1戸

## スポーツハウスプール(西尾久) 天井が危険なため一時閉鎖へ



7月29日、荒川遊園スポーツハウス・プールの天井の化粧番の一部が外れているのが発見され、点検のために、プールの営業を休止しました。再開時期は、未定とのことです。

発見された箇所は、ビス穴が腐食しており、天井の一部

が落下する恐れもあり、緊急対策をとることになりました。

10年以上前にも子ども用プールの天井が落下したことがあります。プールで使う塩素などで腐食が進むことがあるようです。

夏休みに入ったプールの閉鎖は、残念ですが、安全に代えられません。

事故に至る前に発見されたことは良かったのですが、やはり定期的な点検と予防保全の観点が大事です。

