

ゆう桜ヶ丘大規模改修工事 市民説明会

次 第

- 1 挨拶
- 2 参加者紹介
- 3 改修内容説明
- 4 コミュニティセンター改修時の運営について
- 5 児童館改修時の事業運営について
- 6 その他
- 7 質疑応答

令和7年2月22日

多摩市協創推進室

多摩市子ども青少年部児童青少年課

0 建物概要

○建物概要

- ・住所：東京都多摩市桜ヶ丘1-17-7
- ・敷地面積：2,999.00㎡
- ・建築面積：1,116.56㎡
- ・延床面積：1,477.22㎡（コミュニティセンターエリア：1196.32㎡、児童館エリア：247.54㎡、共用部：33.36㎡）
- ・竣工年：平成3年
- ・階数／建物高さ：2階建て／9.775m
- ・構造 RC造

1 基本方針

平成3年に竣工した桜ヶ丘コミュニティセンターは、33年が経過しており、老朽化や社会的なニーズとの乖離が顕在化しているため、以下の改修方針に則り大規模改修工事を行う。

（１）老朽化対応

外観目視、騒音・振動や経過年数、各保守点検結果の確認、必要に応じてメーカーヒアリング等に基づき、必要な内外装・設備機器の改修を行う。

（２）関係法令等への準拠（既存不適格の解消）

各点検結果、法令、条例、基準等の確認を行い、準拠するように改修内容を検討する。

（３）社会的な要求への対応

（ア）環境対策

第二次多摩市地球温暖化対策実行計画及び環境配慮技術導入マニュアルによる環境対策を検討し、空気調和設備の高性能化、LED照明・トイレ人感センサーや節水機器の採用などを行う。

（イ）防災対策

多摩市地域防災計画に基づく一次避難所としての必要な防災機能として、貯留式マンホールトイレ、蓄電池設備の設置（備品対応）を行う。

（ウ）ユニバーサルデザイン

年齢、性別、国籍、個人の能力に関わらず、快適な環境となるよう改修する。

（エ）運営協議会要望への対応

- ①「健幸都市（スマートウェルネスシティ）・多摩の創造」のもと、出かけることが楽しくなるような施設（事業）となることや、市民とのつながりを育む施設となることを目指し、運営協議会要望を所管課でまとめた改修内容に則した改修とする。

- ②館の落ち着いた雰囲気を継承をコンセプトとして改修する。

2 改修概要

(1) 老朽化対応

部位	老朽化状況	改修方針
屋根	シーリングの破損が見られる。また屋根一面に均一な錆の状況がみられるが、亀裂や穴あき等の損傷は見られない	錆は屋根材である耐候性鋼板の特性によるものであり、 性能には問題がないため、シーリングの撤去・新設のみ行う。
外壁	汚れ・一部タイルの浮き、ひび割れが見られる。また、塗装部分は経年劣化による亀裂や剥がれが見られる。	タイル部分は打診調査を行い、高圧洗浄の上、浮きやひび割れ部の補修を行う。塗装部分は補修・塗装を行い、維持保全の観点からアルミ笠木を新設する。
屋上 (アスファルト防水)	伸縮目地が剥がれている。	伸縮目地の撤去・新設及び塗膜防水を施工する。
内装	床・壁・天井の各仕上げ材に経年劣化による汚れ、一部破損が見られる。また、建具部品の劣化によって開閉が難しい箇所あり。ロビーの内壁タイルで部分的な浮きが見られる。	天井は設備改修を行う上で必要な範囲を撤去し、既存と同仕様のデザインに更新する。 床のタイルカーペット部分はフローリング調の床材等に更新 し、その他の劣化部分は補修する。壁は、タイル部分は打診調査の上、浮き補修を行い、その他の劣化部分は補修する。
トイレ	障がい者用便所、男女トイレ、児童館トイレ全てで湿式床タイル・壁タイルとなっている。また、経年劣化による汚れ等がある。	全面改修する。 床・壁を乾式化 し、衛生器具類の撤去・更新を行う。また、 車椅子使用者用便房を最新基準 に適合させる。
電気設備	火災報知設備の受信機は令和3年に更新されている。電灯・動力設備、電話設備、時計設備、音響設備、放送設備、インターホン、テレビ共聴設備、火災報知設備等が計画更新年数を超過しているが、館内の設備は比較的綺麗に使用されている。一部、針の無い子時計やヒビの有る照明器具が見られる。	受変電設備・主要設備や幹線、配線器具は更新し、その他の電気配線は再使用する。シャンデリア等の主要照明や埋込時計の文字盤等は館の雰囲気が変わらないように再使用する。コンセント増設等の配線経路は、目立たないように工夫し配線する。
給排水設備	給水管、排水管、衛生器具、受水槽が計画更新年数を超過している。配管類は、外観に錆が見られ、衛生器具類はパッキン等が劣化しており水のにじみが一部見られる。	給水管・排水管・衛生器具は更新し、埋設部の排水管のみ高圧洗浄を行う。 受水槽を撤去し直結給水方式 に改修する。
空調設備	冷温水発生器、換気扇が計画更新年数を超過している。機器の部品供給が終了しており修理が不可能である。	空調方式を 個別空調方式 にて更新する。ただし、館の雰囲気が変わらないようにロビー、ギャラリー、大ホールの空調ダクトは再使用する。
エレベーター	既存不適格あり。築33年経過しており、部品供給が終了している。	入口の枠は残置して 機械本体の改修工事 を行う。 (既存不適格解消)
外構	一部インターロッキングブロックが盛り上がっている。排水溝は詰まりが生じている。 受変電設備や外灯、テレビのポール等外部の設備は腐食が進行している。大時計は遠目からの腐食や外壁への錆だれは確認できない。放送設備は黒ずみ汚れが見られる。	車椅子使用者用駐車場及び一般車両用駐車場を増設 し、一部インターロッキングブロックの補修を行う。 受水槽撤去、受変電設備（目隠し壁を含む）・外灯・大時計の可動部・一部地中埋設配管配線の更新を行う。

(2) 関係法令等への準拠（既存不適格の解消）

- 外階段の手すりを設置する（新設）
- 車椅子使用者用便房、車椅子使用者用駐車場を最新基準に適合させる
- エレベーターの既存不適格を解消する（戸開走行保護機能や耐震性）
- 1階ギャラリー倉庫内の排煙オペレーターを移設する
- 敷地南側にあるプレハブ倉庫の撤去を行う

(3) 社会的な要求への対応

(ア) 環境対策

第三次多摩市地球温暖化対策実行計画【事務事業編】(令和6年3月版)『以下、地球温暖化防止計画とする。』に基づいて導入検討を行った結果、以下のとおりとなった。

(検討結果)

上記結果に基づき、改修前と改修後のCO₂排出量については以下のとおり想定する。

環境配慮技術の導入によるCO₂削減量 = 40.2t-CO₂/年

改修前：125.7t-CO₂/年(令和5年度実績)

改修後：125.7t - 40.2t = 85.5 t-CO₂/年（約32%の削減）

今回の改修工事で採用するものを表-1から表-2に示す。なお、検討にあたっては、エネルギー消費量（CO₂排出量）、導入費用、光熱水費、メンテナンス費を考慮した。

表-1 環境配慮技術の導入によるCO₂削減量

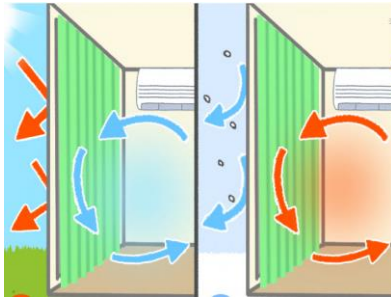
項 目	内 容	CO ₂ 削減量[t-CO ₂ /年]
A. 照明設備の高効率化	照明設備のLED化（LED誘導灯含む）	15.9
	トイレ照明の人感センサー化	0.1
	外部照明の日没・消灯タイマー制御導入(既存対応済)	0.0
B. 空調設備の高効率化	空調方式の変更（全館空調から個別空調）	21.6
C. 給湯設備の高効率化	潜熱回収型給湯器（電気温水器⇒ガス給湯器）	-0.1
D. その他設備等の省エネ化	トッランナー変圧器等の導入	1.5
	暖房便座のタイマー制御導入	-0.3
	DCモーター換気扇の導入	1.4
	エレベーター更新	0.1
計		40.2

表-2 桜ヶ丘コミュニティセンター改修工事に係わる環境配慮技術導入の検討結果（省資源に寄与）

項 目	内 容	水道削減量【m ³ /年】
D. その他設備等の省エネ化	トイレ節水器具の導入	781
	トイレ流水音発生装置(擬音装置)の導入【使用量の削減】	209
	雨水利用（散水用）	8.6
計		998.6

その他、環境配慮項目

窓からの日射や外気による室内温度への影響を配慮して、影響を受けやすい2階の窓（主に南側）に
断熱フィルム・断熱カーテン（備品対応）を新設する。



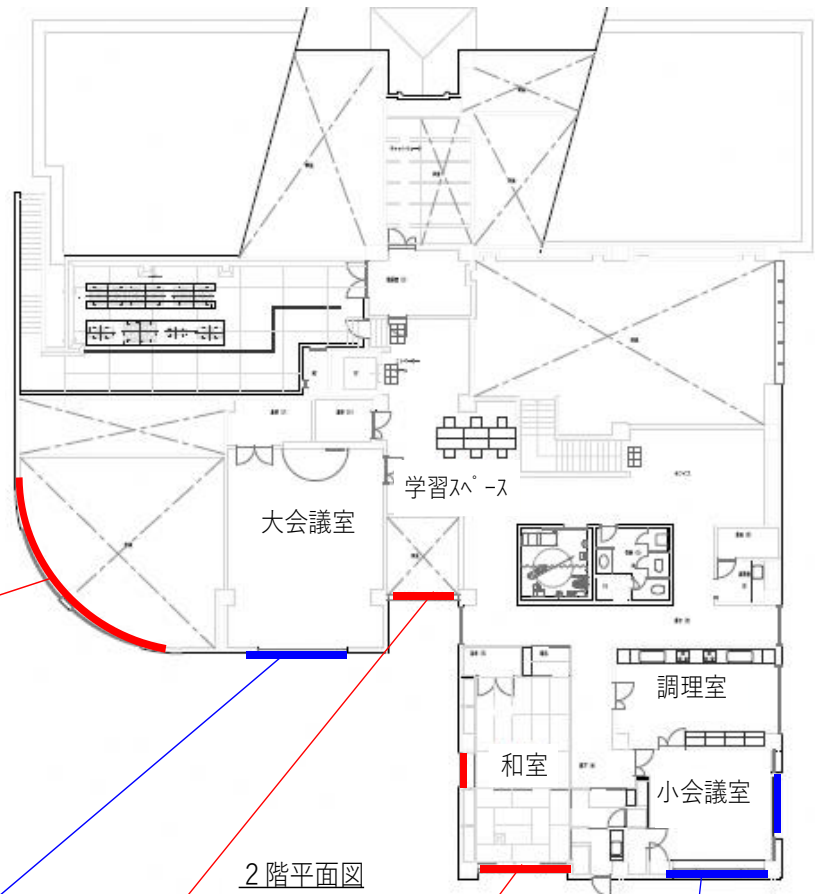
▲断熱カーテンイメージ図

外部からの熱気・冷気を防ぎ、
室内の冷気・熱気を逃さない



▲排煙窓部分のみフィルム貼付

ガラスブロックの熱貫流率 $=2.4\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K}$



2階平面図

そのほか、子育てひろばと工作室に断熱フィルムを新設する

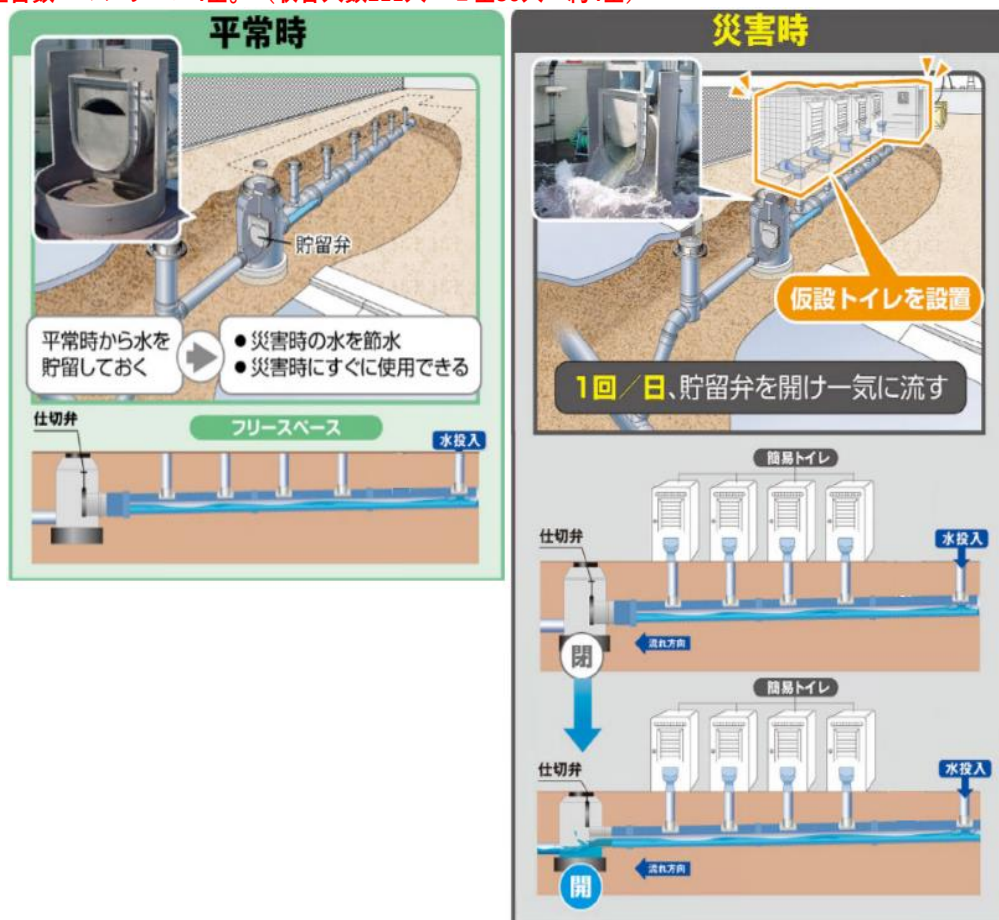
(イ) 防災対策

①マンホールトイレ

多摩市指定避難所に指定されていることからマンホールトイレを設置する

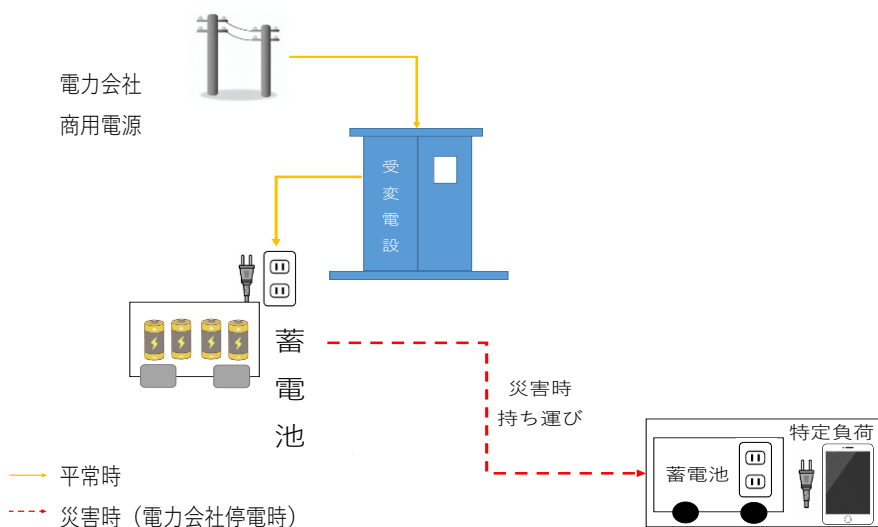
形式：下水道直結貯留型（使用前に一定量の水を配管内に貯水する方式で、汚物を時間とともに軟化させ公共下水道へ排出する。貯留配管に汚物を浸すため、臭気を抑えることができる。また、下水道管路が利用不可時でも一定量まで使用することができる。）

設置台数：マンホール4基。（収容人数211人÷1基50人＝約4基）



②蓄電池（備品対応）

多摩市指定避難所に指定されており、発災時または災害の恐れがある場合に避難所として運用される。発災時は商用電源の停止も想定されるため、**蓄電池（3.5kWh）の設置により停電時のスマートフォン充電等**、避難者の情報収集を一時的にサポートできるように設置場所及び商用電源の設置を行う。

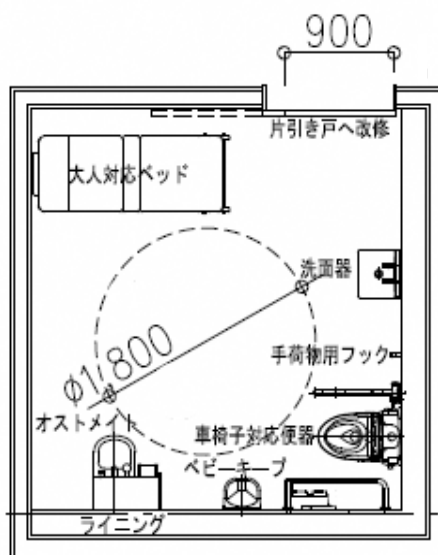


(ウ)ユニバーサルデザイン

①車椅子使用者用便房 (2階男子便所を改修)

最新の東京都福祉のまちづくり条例に基づき、オストメイトを必要としている方や身体に障がいを抱えている方、高齢者・乳幼児連れの人などが利用しやすいトイレに改修する。

- ・有効寸法200cm×200cmを確保
- ・直径180cmの回転スペース確保
- ・大型ベッド、オストメイト設備、ベビーキープ設置



▲ベビーキープ



▲大人用ベッド



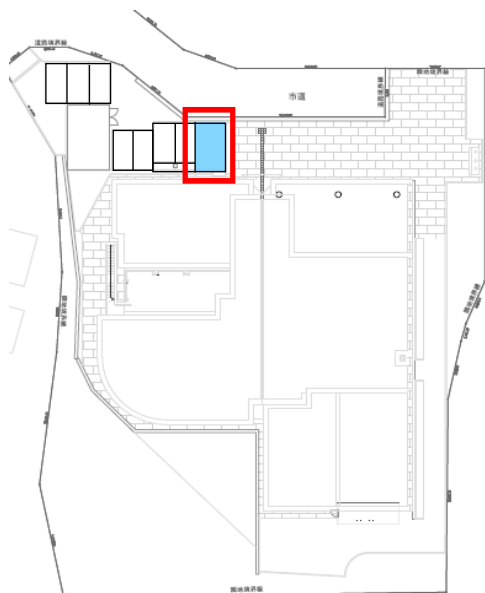
▲オストメイト



▲洋便器

②車椅子使用者用駐車場 (敷地北側)

最新の東京都福祉のまちづくり条例に基づき、車椅子使用者の乗降に配慮した駐車場に改修する。



- ・入り口付近に車椅子使用者用駐車場を設置
- ・看板設置
- ・車椅子使用者用駐車場 1 台、一般車両用 7 台 (計 8 台)



▲看板イメージ

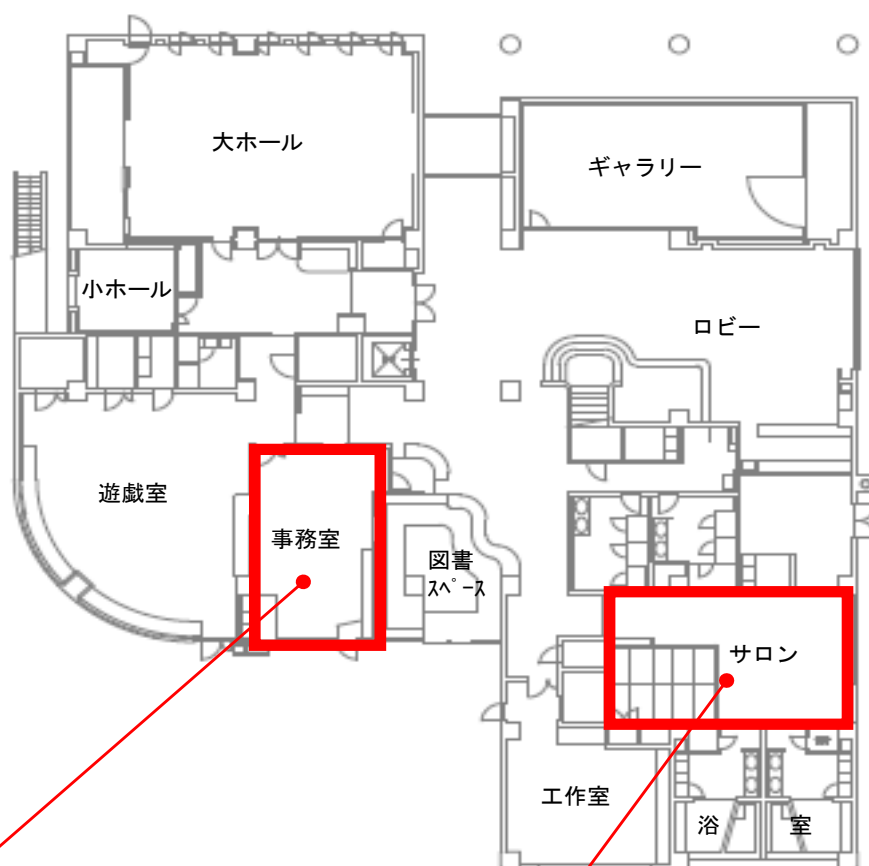
③既設機能は維持更新する

- ・視覚障がい者誘導ブロック、廊下手摺、誘導灯、トイレ呼出

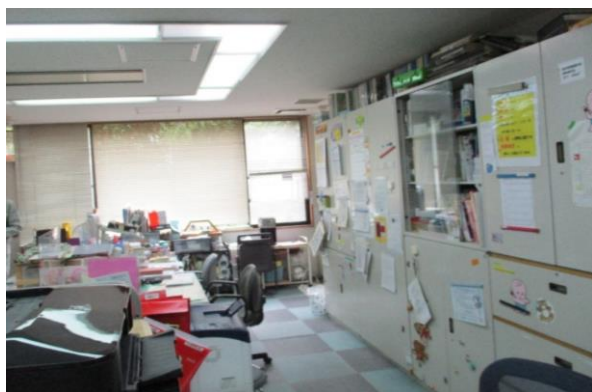
(エ)運営協議会要望への対応

①レイアウト変更：運営協議会要望に基づき、レイアウトの検討を行った

1 階変更前



【事務室】



運営協議会事務局と児童館職員が一緒に使用している。

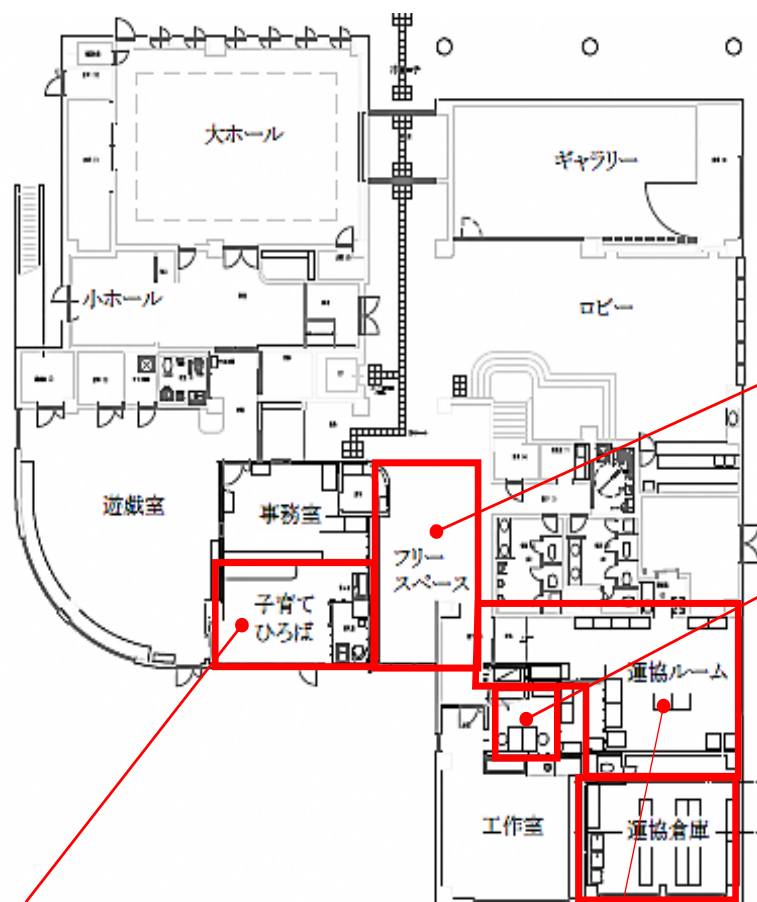
【サロン】



入浴前（後）の憩いのスペースとなっており、浴室の廃止に伴い、使用されていない。

1階変更後

: レイアウト変更箇所



【フリースペース】

- ・図書コーナーから改修する
- ・段差を解消し、憩いのスペースとして活用する

【多目的相談室スペース】

- ・工作室倉庫とサロンの一部を改修する
- ・相談室として利用する

【子育てひろば】



※改修後のイメージです

- ・事務室を半分にし、子育てひろばを新設し、乳幼児専用スペースとする。
- ・授乳室を新設
- ・流し台を設置し、調乳の準備・片付け・手洗いをを行う。

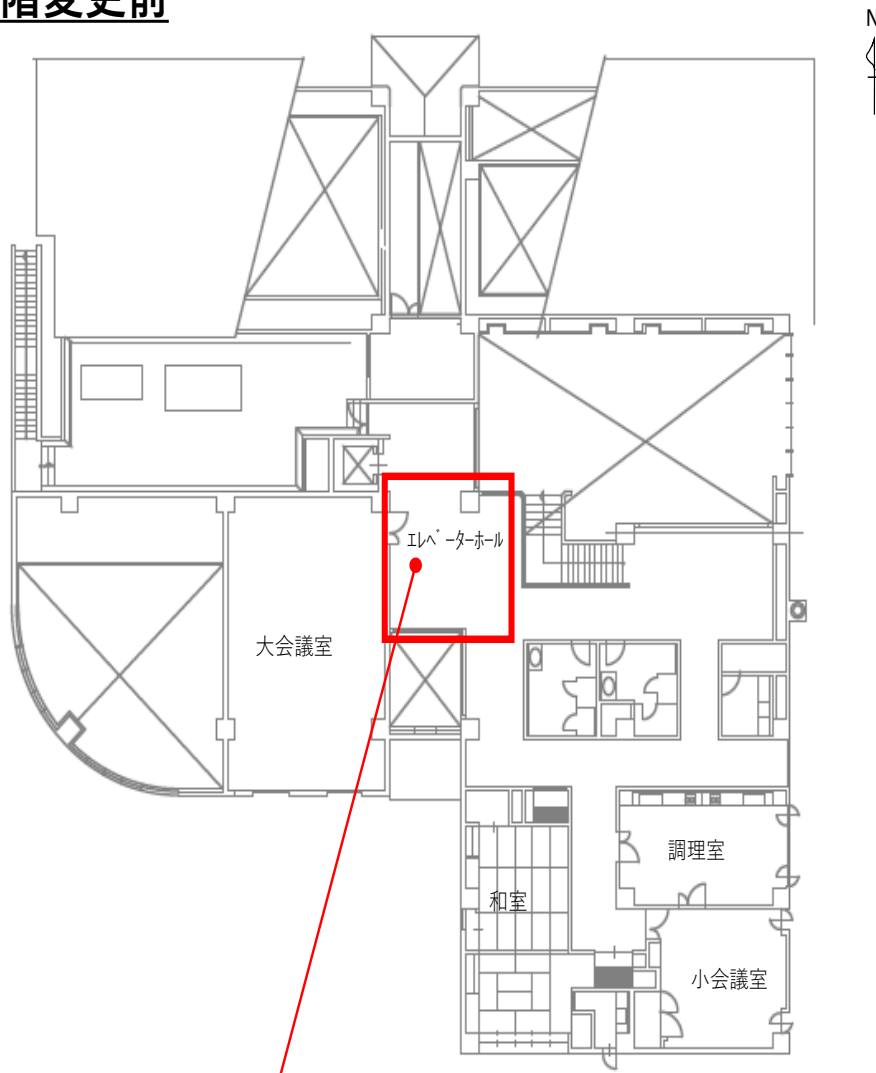
【運営協議会ルーム】



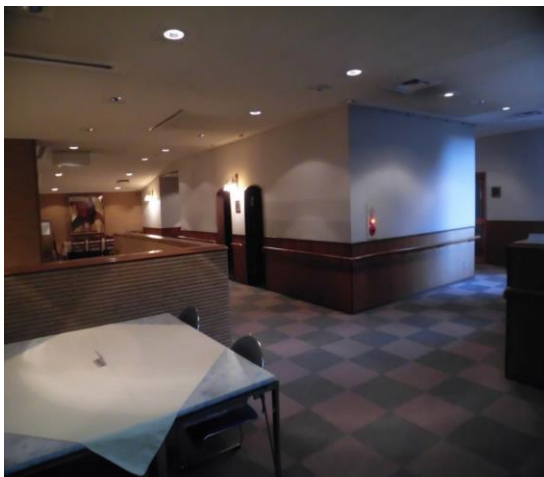
※改修後のイメージです

- ・サロン洋室から運営協議会ルームに改修する
 - ・浴室から運営協議会用倉庫に改修する
- ⇒安定的な館の運営を行えるよう、運営協議会専用の執務スペースと倉庫を設置する。

2階変更前



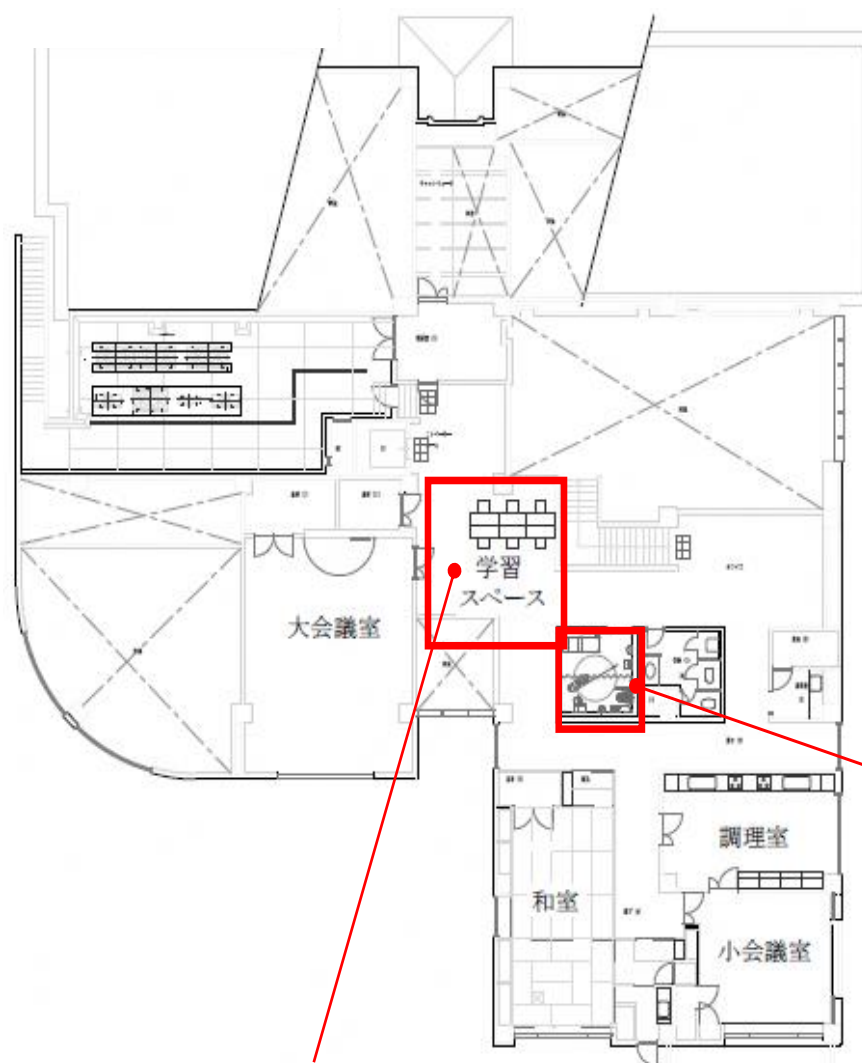
【2階エレベーター前】



- ・ 2階エレベーター前は広い空間があり、机を置いているが、ほとんど使われていない。
- ・ 落ち着いた空間となっているが、作業を行うには暗い。

2階変更後

: レイアウト変更箇所



【車椅子使用者用便房】

- ・男子便所から改修
(障がい者団体要望)
- ・衛生面を考慮し、床を湿式
から乾式へ更新

【2階エレベーターホール前 学習スペース】

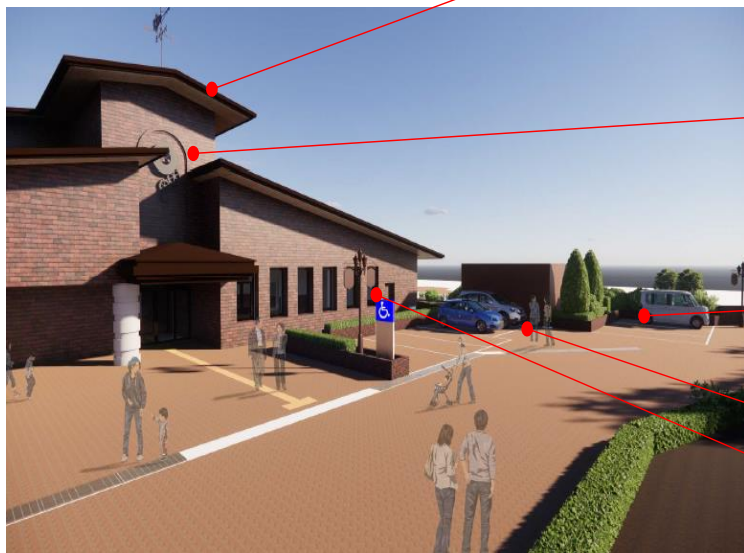


※改修後のイメージです

- ・ロビーにいる人の気配を感じつつ落ち着いた**学習スペース**
- ・**6人分の机を配置**
- ・学習スペースに適した明るさを確保する。

②館の落ち着いた雰囲気を継承

【外観】



※改修後のイメージです

屋根は耐候性鋼板で施工されており、改修不要。

壁はタイル補修を行う。

外構はインターロッキングブロックの不陸調整を行う。

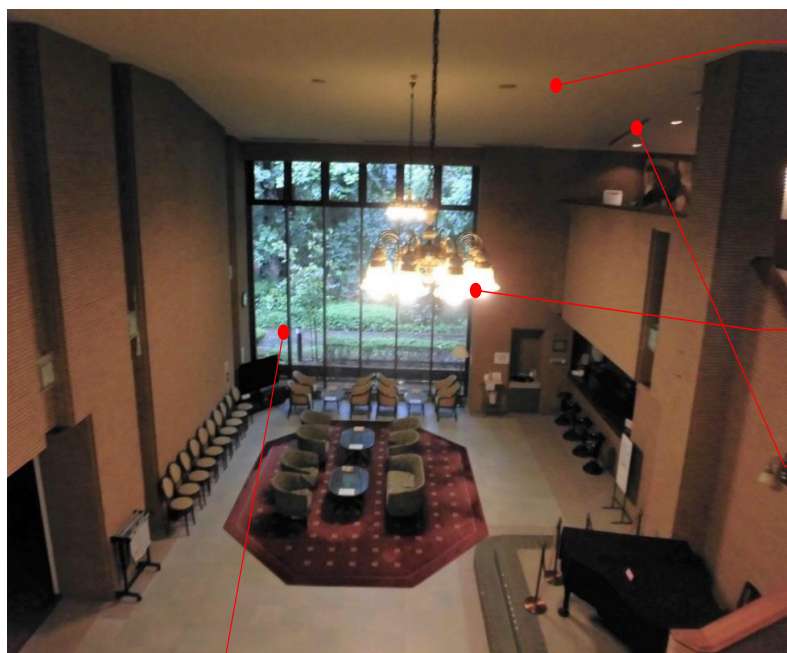
大時計の可動部は更新するが、本体は再使用する

駐車場を増設（車椅子使用者用駐車場1台、一般車両用7台）

マンホールトイレの新設（4基）

外灯の更新（4台）

【ロビー】



天井は照明の耐震補強のため撤去するが、既存と同仕様に復旧する。

壁は既存タイルの補修を行う。

床は既存タイルの補修を行う。

シャンデリアは再使用とする（LED化）

耐震補強を行う

空調設備の既存吹出口は一部再使用し、天井撤去範囲は更新する。

ロビーの5mガラスに飛散防止フィルムを張り付ける

Free Wi-Fi用配線

（オープンローミング）

【ギャラリー】



天井は必要最低限（スライディングウォール部）のみ撤去・新設とし、折り上げ天井（アール部）は残置とする。
壁はスライディングウォール及び倉庫側を改修する。
床は既存のままとする。
倉庫内の排煙オペレーターを外に移設する。

照明更新（LED化）
類似の照明器具で更新を行う。

空気調和設備は吹出口を再使用する

【大ホール】



天井は必要最低限（既存吹き出し口周辺）のみ撤去・新設とし、折り上げ天井（アール部）は残置する。
壁は既存のままとして一部補修を行う。
床は既存のままとして一部補修を行う。

照明更新（LED化）
類似の照明器具で更新を行う。

空気調和設備は吹出口を再使用する。

**Free Wi-Fi用配線
（オープンローミング）**

【小会議室】



天井は必要最低限（既存吹き出し口周辺）のみ撤去・新設とし、折り上げ天井部は残置する。
壁は既存のままとする。
床は既存のままとする。

既存照明再利用

空調設備は既存の窓下の置場に設置する（床置き空調）

3 改修スケジュール・改修時の運営協議会の主な活動予定

令和7年度												令和8年度																
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2						
	設計完了	工事費補正	契約手続き		契約議決	10/1 工事着工	実働13.5か月												11/中旬 工事完了								開館	
					引越		休館													引越								

- ・令和7年8月末まで開館
- ・9月中に仮事務所（桜ヶ丘ロータリーの和桜所有物件を借用）へ引越、休館中は仮事務所で運営
- ・令和7年9月から令和9年1月まで全館閉館
- ・令和9年2月リニューアルオープン予定

※改修スケジュールは予定であり、工事の進捗状況等により変更になる場合がある

●改修時の運営協議会の主な活動予定

- ・広報誌の発行
- ・コミュニティセンター運営協議会連絡協議会への出席
- ・コミュニティ醸成に資する事業の実施
- ・リニューアルオープンに向けたスタッフの研修
- ・リニューアルオープンセレモニーの企画・準備
- ・リニューアル後の事業計画・管理運営等の検討