

豊ヶ丘複合施設整備方針

(素案)

令和6年5月

多摩市

目次

1 「豊ヶ丘複合施設整備方針」策定の背景と目的.....	1
2 豊ヶ丘複合施設を取り巻く状況.....	1
3 豊ヶ丘複合施設の概要.....	2
4 豊ヶ丘地域について.....	3
5 市民との協働等の経過.....	3
6 将来に向けた施設像.....	4
7 豊ヶ丘複合施設の施設整備に向けた市の基本的な考え方.....	4
8 本複合施設で求められるサービス.....	5
9 施設整備の方法.....	6
10 管理運営に関する考え方.....	6
11 今後のスケジュール（予定）.....	6
資料編.....	7

1 「豊ヶ丘複合施設整備方針」策定の背景と目的

(1) 「豊ヶ丘複合施設整備方針」策定の背景

少子化・超高齢社会に向けた持続可能なまちづくりを行うため、市は、平成 25 年 11 月に「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム」を策定し、その中で豊ヶ丘複合施設の廃止を提案しました。しかし、施設存続を願う市民の皆さまから豊ヶ丘複合施設の存続を求める陳情が提出され、平成 26 年 6 月に市議会において採択されました。このため、一旦立ち止まって、現在の機能を維持しながら施設の大規模改修時期の前までに市民の皆さまと対話し検討していくこととなりました。

その後、平成 29 年 8 月から平成 31 年 2 月にかけて実施した「豊ヶ丘複合施設の今後を考える市民ミーティング」を踏まえ、この施設を取り壊して廃止するのではなく、社会ニーズの変化などを勘案しながら何らかの機能を残すということで方針を転換しました。また、施設に求められる機能等について、ワークショップやオープンハウスを開催し市民の皆さまとの対話を続けてきました。令和 2 年度以降のコロナ禍を経て、令和 4 年度には、「豊ヶ丘複合施設整備方針共同検討会」やオープンハウスを開催しました。ここでは、整備に向けての市の基本的な考え方を明らかにしながら議論し、また意見をいただきました。令和 5 年度から令和 6 年度にかけて、豊ヶ丘複合施設に求められる機能を市の行政計画として定めるため、これまでの経緯や市民の皆さまの意見を受け止めながら、持続可能な施設とするべく市の関係各部・課で協議を重ね、「豊ヶ丘複合施設整備方針（素案）」を取りまとめました。

(2) 「豊ヶ丘複合施設整備方針」の目的

「豊ヶ丘複合施設整備方針」は、これまでのワークショップ、共同検討会、オープンハウス等を通じて集めた市民の皆さまからの意見を考慮し、豊ヶ丘複合施設を整備していくにあたり、次の計画、設計、工事に向けて基本的な方向性を定めることを目的としています。

2 豊ヶ丘複合施設を取り巻く状況

本市の財政状況は、少子・高齢化等による社会保障関係費の増加により厳しさが年々増しており、今後もこの状況は続いてくことが見込まれます。一方で、大型施設を中心に多くの公共施設等が一斉に更新時期を迎えることから、施設整備については、「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム」に基づいた取り組みを着実に進めていくことが必要です。

豊ヶ丘複合施設は、以下の上位計画の中で位置づけられています。

「公共施設の見直し方針と行動プログラム」	本プログラムの目的は、①「将来にわたって公共施設を安全に使い続けること」、②「将来にわたって維持できるよう施設総量の縮減を行うこと」、③「時代の変化に伴う市民ニーズに合わせて施設の機能転換を図ること」です。また、目標は、①「現行施設の機能などの転換」、②「公共施設の更新にかかる負担を次世代に先送りしない行財政運営の実現～存廃を含む大幅な施設の見直し～」です。 施設マネジメントの方向性に基づく各施設の「今後の取り組み内容」は、次のとおりです。 ・「豊ヶ丘地区市民ホール・老人福祉館」
----------------------	---

	大規模改修時期まで、現機能を維持しつつ存続します。それまでの間、市民や利用者等と対話を行いながら、今後の施設のあり方について検討していきます。 ・「豊ヶ丘図書館」 基本構想・基本計画に示された全市図書館ネットワークの役割分担の中で、日常的に生活圏の中で利用する図書館として、地域の暮らしに沿った資料やサービスと出会いの場を提供する姿が示されています。豊ヶ丘図書館は当面現状どおり存続し、中央図書館整備とあわせて、図書館全体の仕組みを見直していく中で、施設の大規模改修の時期までに、市民と対話を行いながら、地域のニーズの把握と対応策の検討を続けます。 ・「豊ヶ丘児童館」 豊ヶ丘児童館の廃止については、一旦立ち止まり、施設の大規模改修時期の前までに、機能の確保策等について、改めて市民の皆さんと検討していきます。
「多摩市立図書館本館再構築基本構想」	豊ヶ丘図書館は、「多摩市立図書館本館再構築基本構想」において「地域図書館」として位置づけられている。

3 豊ヶ丘複合施設の概要

(1) 事業地

所在地	多摩市豊ヶ丘 5-6	建築年月	昭和 54 年 4 月
用途地域等	第二種中高層住居専用地域(60%/200%) 23m第二種高度地区		
敷地面積	2,918.58 m ²		
建築面積	1,028 m ²	延床面積	1,548.66 m ²

(2) 豊ヶ丘複合施設の現況

複合施設	①豊ヶ丘地区市民ホール ②豊ヶ丘老人福祉館 ③豊ヶ丘図書館 ④豊ヶ丘児童館		
	用途（根拠条例）	構成（面積）	延べ利用人数
①	豊ヶ丘地区市民ホール （多摩市立地区市民ホール条例）	第一会議室（98.45 m ² ） 第二会議室（28.91 m ² ）	7,719 人（R5）
②	豊ヶ丘老人福祉館 （多摩市立老人福祉館条例）	集会室（30 畳 87.11 m ² ） 教養娯楽室（11 畳 29.7 m ² ） 浴室（29.4 m ² ）	2,096 人（R5）
③	豊ヶ丘図書館 （多摩市立図書館条例）	1F 書架・閲覧室（356.74 m ² ） 2F 閲覧室（41.57 m ² ）	66,595 人（R5）
④	豊ヶ丘児童館 （多摩市立児童館条例）	遊戯室（109.45 m ² ） 図書室（29.4 m ² ） 遊戯室 2（43.73 m ² ） 旧学童（91.43 m ² ）	20,539 人（R5）

4 豊ヶ丘地域について

市では、ニュータウン再生に向けた取組として、「諏訪・永山まちづくり計画」に次いで令和5年1月に「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画」を策定しました。

建築年度が古い公的賃貸住宅が立地する愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区南部を中心に高齢化が進行している一方、貝取・豊ヶ丘地区の北部から中央部にかけては豊かな住環境が形成されていることなどの地域特徴を踏まえ、遊歩道や公園、住宅、近隣センターなど優れた地域の資源を活かしながら課題解決を進め、地域の魅力をさらに発展させることを目指しています。

具体的には、住宅の再生や近隣センターの活性化、公園・遊歩道活用、移動の円滑化などの取組を重ねることにより地区の魅力を創り発信し、若い世代の流入・定住を促進する考えです。また、豊ヶ丘複合施設は「豊ヶ丘・貝取名店街周辺チャレンジエリア」に位置しており、多様な主体が活躍する体制づくりを支援していきます。

5 市民との協働等の経過

(1) 豊ヶ丘複合施設の今後を考える市民ミーティング

平成29年8月から平成31年2月にかけて、多摩市と豊ヶ丘複合館存続の会との共催で、豊ヶ丘複合施設の今後を考える市民ミーティングを計7回開催し、施設に必要な機能や、市民意見の集約方法を検討しました。

(2) 豊ヶ丘複合施設市民ワークショップ

令和元年5月から10月にかけて、東京都立大学饗庭研究室の協力のもと、地域に必要な施設の機能などを考えるワークショップを計6回実施しました。市民ワークショップで話し合われた内容は、中間報告としてまとめました。

(3) 豊ヶ丘複合施設市民ワークショップ報告・オープンハウス（1回目）

令和2年の1月から2月にかけて、これまでの経過を地域の皆さまに周知するとともに、より多くの市民意見を聞き取るため、6日間にわたりオープンハウスを実施しました。

(4) 豊ヶ丘複合施設経過報告会

オープンハウスの実施以降、新型コロナウイルス感染症による影響を受ける中で、市役所内部での検討を進めました。その結果や今後の進め方などについて、令和2年11月から令和4年6月にかけて計3回、豊ヶ丘複合施設経過報告会を行いました。

(5) 豊ヶ丘複合施設整備方針共同検討会

令和4年7月から令和5年2月まで、市民ワークショップの結果などをベースに、改めて課題を共有し、どのようにして市民意見を実現させるのか、また具体的な整備方針の内容について検討するため、「豊ヶ丘複合施設整備方針共同検討会」を計5回開催しました。

(6) オープンハウス（2回目）

令和5年3月から4月にかけて、豊ヶ丘図書館前において4日間にわたりオープンハウスを実施しました。オープンハウスではこれまでの経過や共同検討会の結果も含めて説明し、広く意見を伺いました。

6 将来に向けた施設像

これまでの経過や市民との意見交換、検討などから、本複合施設の将来に向けた施設像を次のとおり設定しました。

○将来に向けた施設像

地域ニーズに柔軟に応え、多世代が集い、学び、つながる、豊ヶ丘の地域拠点

○キーワード：交流・居場所・だれでも・多世代・開かれた・つながる

キーワードは、これまでの市民との意見交換などから、将来に向けた施設像につながる言葉を上げたものです。

例えば、

- ・ 共通の出入口から、共用スペースを通じて、各機能が交流し、つながる、開かれた施設
 - ・ 子どもから高齢者まで、だれでも立ち寄れる、開かれた、居場所となる施設
- など、地域の将来を見据えた施設づくりを市民と進めていくためのビジョンを示したものです。

7 豊ヶ丘複合施設の施設整備に向けた市の基本的な考え方

豊ヶ丘複合施設の施設整備に向けた市の基本的な考え方は以下のとおりです。

(1) 地域の魅力の向上につながる施設づくり

団地再生などの将来のまちづくりを見据えて、地域の様々な主体や関係機関などと連携しながら地域の魅力の向上や地域課題の解決、新たな価値の創出につながるような施設づくりを目指します。

(2) 多世代でシェア（共有）できる施設づくり

多くの世代が公平に譲り合って利用できる空間となるよう効率的な配置や動線などを検討し、個人利用の場も考慮しながら地域の子どもから高齢者までより多くの人がスペースをシェア（共有）できる施設づくりを目指します。

(3) 様々な主体同士がつながり合える施設づくり

提供するサービスなどを通して、担い手・支え手となる市民同士、利用者同士、関係機関などがつながり合うことができ、施設を核とした新たな関係が構築され、協創を実現していく拠点としてつながりが広がっていく施設づくりを目指します。

(4) 社会状況の変化や時代のニーズなどに柔軟に対応できる施設づくり

将来に向けて持続可能な施設運営を目指し、可変性を備えたレイアウトやサービス間の連携による効率的な運営など、変化し続ける社会状況や市民ニーズなどに柔軟に対応できる施設づくりを目指します。

(5) 実現可能な施設づくり

今後の厳しい財政状況を踏まえ、「多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム」の理念に基づき、様々な工夫や検討を通じて、施設規模・維持管理コストを低減し、実現可能な施設づくりを目指します。

8 本複合施設で求められるサービス

市民との協働等の経過や意見を基に、本複合施設で求められるサービスは以下のとおりです。具体的な施設計画（各サービスとその規模、配置と相関、可変性と柔軟性など）は、基本計画で検討します。

○子ども・若者向けサービス

現在検討中の「児童館のあり方基本方針」に基づき、貝取学童クラブを豊ヶ丘小学校敷地内へ移設し、本複合施設の児童館は貝取小・豊ヶ丘小の両校からバランスのよい場所にある貝取学童クラブ地へ移転します。貝取学童クラブ地に移転する児童館は貝取・豊ヶ丘地区の児童館事業を引き続き切れ目なく継続するとともに、本複合施設の整備に伴う閉館前や再開館後については本複合施設において移動児童館を展開します。

○図書館サービス

読書活動振興計画の更新に向けた検討状況との整合性を図りながら、中央図書館を中核とした図書館ネットワーク網の一施設として、地域図書館事業を展開します。

○貸室、フリースペース

これまでの経過や市民からの意見、複合施設を取り巻く状況等を踏まえ、現在検討中の「コミュニティ施設の今後のあり方に関する基本方針」に基づいて、多様な担い手による地域づくりや市民の主体的な活動によるコミュニティの形成を推進します。そのため、子どもから大人まで多世代が、自由にかつ気軽にシェア（共有）できる貸室とフリースペース（ラウンジ、ロビーなど）を設けるコミュニティ会館として整備します。また、貝取・豊ヶ丘地区として、貝取コミュニティセンター（こぶし館）と連携して、提供するサービスを相互に活かし合えるしくみや運営を目指します。

○新たなサービス

これまでの経過や市民からの意見、複合施設を取り巻く状況等から、市民の身近な地域の施設として、高齢者をはじめ市民からの相談を受け止める福祉相談事業や、コロナ禍を経て家や職場ではない居場所が求められています。また、変化する地域ニーズに柔軟に対応しながら、この施設が地域課題の解決や魅力につながる持続可能な施設としていくことも重要です。

そのようなことから、福祉相談事業や居場所などとともに、この施設を活用して地域の課題解決、魅力や価値の創造につながる事業（例：カフェ、イベントの開催など）を実施する事業者スペースの一部の貸出しを検討するなど、地域のニーズの変化に柔軟に対応するサービスの導入を目指していきます。

○その他

ユニバーサルデザインへの対応や福祉的避難所などの防災対応、省エネルギー対策などの環境への配慮については、基本計画で検討します。

9 施設整備の方法

施設整備にあたっては、これからの人口減少、少子・高齢社会の進行といった厳しい社会情勢の変化や市民ニーズの多様性に柔軟に対応できる汎用性の高い施設構造や仕様にする必要があります。

令和4年度からは豊ヶ丘複合施設整備方針共同検討会やオープンハウスにおいて、施設の整備方法として“現施設の大規模改修”案と“現施設の解体と平屋建替え”案の2案について様々な意見を伺いました。

現施設は「入口がバラバラで分かりづらく、各サービスの事務室や動線につながりがない」「トイレや廊下、階段など無駄な空間が多い」などの施設の制約があり、“現施設の大規模改修”案では間取りの工夫に限界があります。また、オープンハウスでは様々な理由から“現施設の解体と平屋建替え”案を望む声が多かったという状況です。団地再生などの将来のまちづくりを見据えて、地域の魅力の向上や地域課題の解決、新たな価値の創出につながるような未来志向の施設を目指すべきというご意見と受け止めています。そのため、施設整備の方法としては“現施設の解体と平屋建替え”とします。

なお、具体的な施設計画（各サービスとその規模、配置と相関、可変性と柔軟性など）は、基本計画で検討し、整理します。また、建替え期間中はこれまで本複合施設で提供してきたサービスを維持継続することはできないため、利用者へ丁寧に周知を行った上で、近隣施設で提供しているサービスをご案内する予定です。

10 管理運営に関する考え方

複合的な施設としての良さを発揮するとともに、より効率的な施設運営を目指すため、事務スペースの共用化や柔軟な施設運営を可能にするための効率的な管理運営方法を検討します。

これまでの市民協働の経緯や、今後の市民ニーズの変化への対応などから、施設内の各サービスの性格や関係する計画などを踏まえ、市民の意見を伺いながら運営体制を検討していきます。

具体的な管理運営計画（運営体制、開館日・時間など）については、基本計画で検討し、整理します。

11 今後のスケジュール（予定）

- 令和6年度～ 整備方針策定、基本計画着手
- 令和8年度～ 基本計画策定、基本・実施設計着手
- 令和10年度～ 基本・実施設計完了、解体・建設工事着手

資料編

1 豊ヶ丘複合施設整備方針共同検討会の概要

開催回	開催日時	開催場所	参加者数	検討内容の概要
第1回	令和4年7月31日 (日) 13時30分～15時30分	豊ヶ丘地区 市民ホール 第一会議室	27人	中間まとめの内容の共有 検討する「整備方針」の構成案（内容の骨子）や今後の進め方等について意見交換
第2回	令和4年8月28日 (日) 10時00分～12時00分		22人	検討の目的や市の基本的な考え方、 検討したい内容の共有 将来に向けた施設像（コンセプト） や必要な空間について意見交換
第3回	令和4年10月30日 (日) 10時00分～12時00分		25人	将来に向けた施設像や必要な空間 を・機能について検討・意見交換。 施設整備方法（改修・建替え）のメ リット・デメリットの洗い出し
第4回	令和4年12月18日 (日) 13時30分～15時30分		17人	将来に向けた施設像と必要な空間・ 機能について検討・意見交換。施設 整備方法（改修・建替え）について の補足説明と意見交換
第5回	令和5年2月19日 (日) 10時00分～12時00分		20人	これまでの質問や意見への回答、必 要な空間・機能や施設整備方法（改 修・建替え）について補足説明と意 見交換 整備方針全体について意見交換

2 オープンハウス（2回目）の概要

(1) 日時・場所

令和4年3月29日、30日、4月1日、2日 いずれも10時～15時
豊ヶ丘図書館前遊歩道にて

(2) 来場者・意見数

来場者数累計 : 196名 (4日間累計)
意見を聞き取った数 : 89件 (4日間累計+後日)

(3) 聞き取り内容と意見の傾向

Q1.施設の将来像について

子どもや高齢者など多世代が集まれる複合施設を望む声がありました。

Q2.施設に必要な空間と機能について

貸室、子ども・高齢者の居場所、図書館、飲食可能なフリースペースを求める声がありました。

Q3.施設の整備方法について（改修・建替え）

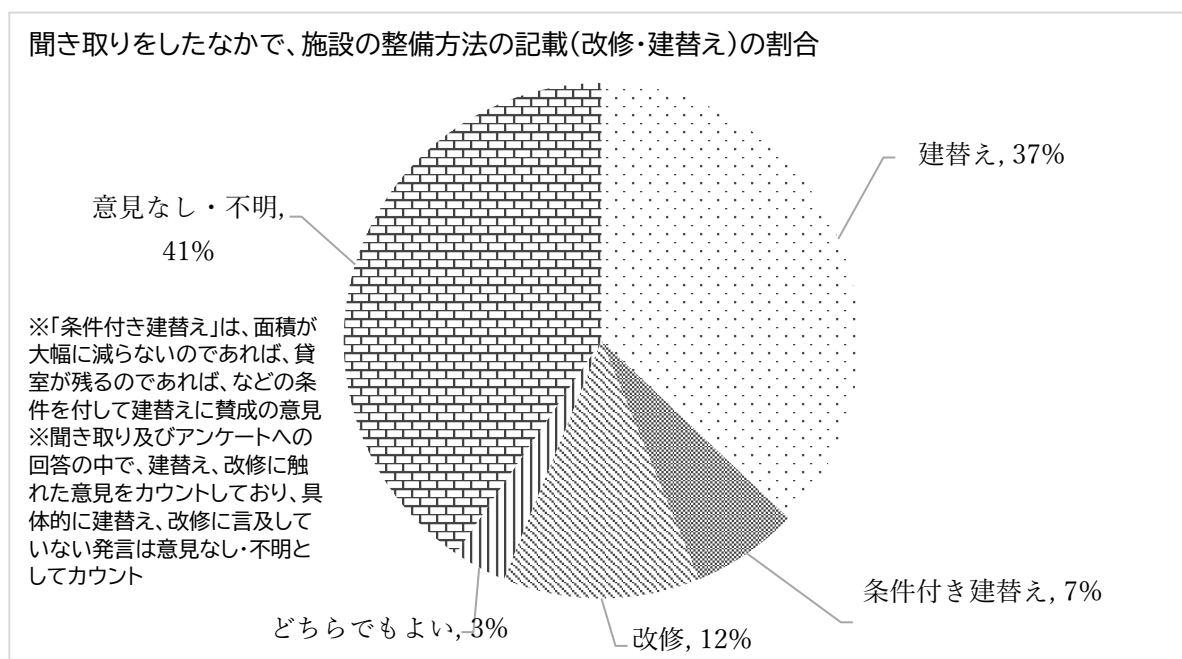
入り口を1つに、コストを踏まえた検討を、可変性を備えた施設とすること、などは複数意見がありました。

改修・建替えについては、建替えを要望する意見が多い状況でした。

Q4.その他

多世代の交流を求める声がある反面、高齢世代、子育て世代双方から子ども専用のスペースが必要との意見がありました。

(4) 施設の整備方法について（改修・建替え）



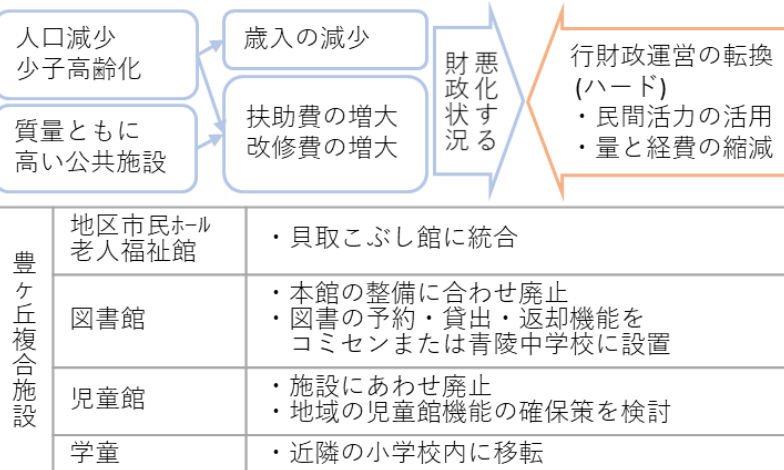
(5) オープンハウスで掲出したパネル

これまでの経緯と検討の経過

パネル1-1/整備方針案2
豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
2023/3/29, 30, 4/1, 2

H25.11 行動プログラムの策定

豊ヶ丘複合施設
の方向性 **廃止**



→ 持続可能な市政運営のため、
施設廃止を含む行動プログラムを策定

市長懇談の開催

H26.6 陳情の採択

→ 「豊ヶ丘複合館(図書館・学童クラブ・児童館・老人福祉館・地区市民ホール)の存続を求める陳情」が市議会にて採択

存続を求める
陳情が採択

H28.11 行動プログラムの更新

市民や利用者との対話

豊ヶ丘 複合施設	大規模改修時期まで現機能を維持しつつ、市民や利用者等と対話を行いながら今後の施設の在り方について検討
-------------	--

→ 陳情採択を受け、
(各論) 各施設の取組みを一部変更
(総論) 財政課題等は変わらず

市民や利用者との
対話し在り方を
検討することに

学童は保護者等の要望もあり
小学校内への移転を検討

H29.8～H31.2 市民ミーティング(計7回)

存続の会との共催で、意見交換を行う市民ミーティングを開催
施設に必要な機能や、その意見の集約方法を検討

- ・検討の目的、豊ヶ丘地域の現状、豊ヶ丘複合施設の利用状況を共有
- ・意見集約の方法について、首都大学東京(現東京都立大学) 饗庭教授の協力のもと意見交換し、検討
- ・施設が残ることを明らかにという意見を受け市において「何らかの機能を維持」を決定

検討の方法や
施設と地域の情
報を共有・検討

何らかの機能を維持

→ 今後の施設の在り方・機能について幅広い意見を得るため、公募でワークショップを開催することに

学童移転

パネル1-2/整備方針案2
豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
2023/3/29, 30, 4/1, 2

R 1.5 ~ R 1.10 市民ワークショップ(計6回)

今後のニーズを踏まえた検討を行うため、東京都立大饗庭研究室協力のもと地域に必要な施設の機能などを考えるワークショップを実施

何らかの機能を維持

地域に必要な施設の機能を制約なしに意見を出し、検討

現状について

- ・入口がバラバラで各機能のつながりがない
- ・使える人が限られる
- ・バリアフリーに配慮
- ・より使いやすく

新しい機能

- ・相談がつながるといい
- ・地域について考える場
- ・誰でも集えるスペースが欲しい
- ・市民同士の繋がりが持てる
- ・地域の知の拠点

-
- ・共通のロビーなどを備えた、改修案(中間報告)を作成
 - ・ただし、検討課題(財政状況や運営体制など)もあり

■ 5つの検討課題 ■

①施設像(コンセプト)や財政状況などを踏まえた検討	予算の制約をせずに検討を進めてきており、必要な機能の絞り込みまで至りませんでした。個々のアイデアはほぼ出尽くしたと考えられますので、次のステップでは、求められる施設像(コンセプト)や基本的な考え方を整理しつつ、厳しい財政状況等を踏まえ、検討していく必要があります。
②関連する公共施設との総合的な連携の検討	検討1も踏まえ、豊ヶ丘複合施設では実現できない機能については、周辺の公共施設での代替可能性も重要な判断材料になります。関連する公共施設の現状についての情報共有と、それらの総合的な連携について検討する必要があります。
③コンシェルジュ(仮)の可能性の検討	仕事内容や役割、地域と行政を結ぶ職員の配置について検討する必要があります。
④運営体制	豊ヶ丘複合施設の合理的な運営の方法を検討する必要があります。
⑤政策立案を支える複合施設の可能性の検討	

R 2.1-2 オープンハウスで地域の意見を聞き取り

コロナの発生

経過報告会の開催(3回)

R 2.12 ~ 庁内的な検討

所管とともに、市民ワークショップの中間報告を確認

・各々の機能が関わり、だれもが集えるという方向は賛成 ・ただし面積やコストを小さくする工夫が必要	
地区市民ホール 老人福祉館	・会議室・集会室は夜間の空気が目立つ ・お風呂は利用者が限られる(登録で30人弱)
図書館	・本のセキュリティを考える必要がある ・2階の学習室は目が届かないので課題
児童館	・子どものセキュリティを考える必要がある ・子どものエリアは靴を脱いで使える方がよい

市民WS案(中間報告)を共有
内容を確認

-
- ・それぞれの機能が関わり合い、様々な人が集える施設という方向性には賛成
 - ・面積や整備・維持管理コストの検討が必要。このためには、改修だけでなく、建替えも検討の余地があるのではないかと

パネル1-3/整備方針案2
豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
2023/3/29, 30, 4/1, 2

R 4.7~ 整備方針共同検討会(計5回)

市民ワークショップ検討などをベースに、今までの意見を実現するため、市の考え方等も踏まえながら整備方針の検討を行う

ソフト	市民ワークショップでまとめた意見をベースに検討
ハード	改修・建替え両論で検討

何らかの機能を維持

市民WS等の
意見を実現するため
JIS等も踏まえ検討

整備方針共同検討会の流れ

市民ワークショップなどでいただいた意見・課題

■検討の前提事項

- ①市民ワークショップ 5つの検討課題
- ②コロナによる生活の変化
- ③検討会からの参加者意見
- ④市の基本的な考え方

□市の基本的な考え

- ①面積・コストの縮減を目指す必要がある
- ②より多くの人が利用できる施設としたい
- ③使い続けられる持続可能な施設としたい
- ④行政だけでなく様々な主体が関わる運営体制も検討したい

□市民ワークショップ 5つの検討課題 ※パネル1-2

市民WS等の意見を実現するため
JIS等も踏まえ検討

第1回～

ソフト(施設の将来像・機能)を検討 ※パネル3

→内容はおおむね確認

第3回～

ソフトを実現するため、ハード(施設の整備方法)を検討 ※パネル4

その際に、改修案のデメリットやコスト面での課題を解決する手段として、
建替え案も改修案と並行して検討を始める

→改修・建替え両方の意見があり、結論は出ず

今回

R5.3-4 オープンハウスで地域の声を聞く

整備方針案への意見やフリースペースのアイデアを聞き取り

ソフト：機能の大枠を決定
ハード：整備方法の検討

→共同検討会やオープンハウスの意見を踏まえ、整備方針を検討・決定

R 5年度~ 所管を交えた具体的な検討

整備方針をもとに、所管も交えながら詳細な検討を行う

ソフト	機能の詳細な内容、市民との協働による運営体制などを検討
ハード	必要な設備や空間を検討

所管課も加わり
機能や施設を
具体的に検討

ソフト：機能の詳細を決定
ハード：整備方法を決定

設計・工事（約3年間）

多摩市と豊ヶ丘複合施設の現状

パネル2/整備方針案3～5

豊ヶ丘複合施設整備方針案おふり
2023/3/29, 30, 4/1, 2

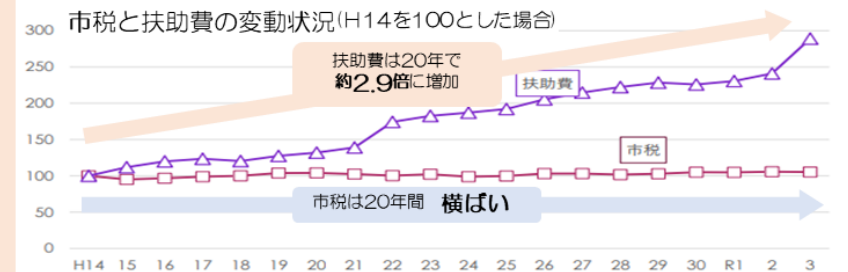
■多摩市の現状

多摩市では高齢化が進み、人口は横ばいから減少に転じつつある状況です。この傾向は、今後加速すると予測しています

高齢化の進行と人口減少は、歳入(税収等)の減少と、歳出(扶助費等)の増加につながります

■多摩市の実績と予測	R2	R4	R7	R37
人口	148,823	147,528	141,743	112,199
高齢化率	28.4%	29.2%	30.9%	41.5%

出典：「日本の地域別将来推計人口（平成30年）」国立社会保障・人口問題研究所等



出典：令和3年度 多摩市の財政状況(決算の概要)

■豊ヶ丘複合施設の現状

	現状	料金	利用(利用者/休館日)	利用状況	施設に係る費用
児童館	遊戯室 110㎡	270㎡ 無料	市内在住で18歳未満の児童、保護者の同伴する幼児 日曜・祝日・年末年始	【登録】860人 【延べ】16,145人 【1日平均】55.1人	3,617万円 (2,240円/延1人) (4.2万円/登録1人)
	工作室 40㎡				
	図書室 30㎡				
	旧学童 90㎡				
図書館	1F書架等 360㎡	400㎡ 無料	市内在住・在勤・在学者 相互利用自治体の在住者 日曜・祝日・年末年始	【延べ】56,043人(貸出者数) 139,500冊貸出 【1日平均】191.3人	4,510万円 (805円/延1人)
	2F閲覧室 40㎡				
地区市民センター	第一会議室 100㎡	130㎡ 510-660円	登録した団体(2名以上/過半数を市内在住・在勤・在学者で構成) 毎月第3月曜日・年末年始	【延べ】286団体、5,690人 【利用率】(第一)35.7% (第二)34.9% 【1日平均】16.5人	792万円 (1,392円/延1人)
	第二会議室 30㎡				
老人福祉館	集会室 90㎡	150㎡ 無料	60歳以上の市内在住者 日曜・祝日・年末年始 ※お風呂は水曜も	【登録】(全体)77人 (お風呂)29人 【延べ】(集会室)824人 (お風呂)1,923人 【利用率】(集会室)27.7% 【1日平均】(集会室)6.6人 (お風呂)8.1人	1,630万円 (5,932円/延1人) (21.2万円/登録1人)
	教養娯楽室 30㎡				
	お風呂 30㎡				
共用部等	事務室・倉庫 200㎡	600㎡ —	—	—	※経費はR3決算
	玄関 60㎡				
	トイレ 90㎡				
	階段・廊下・機械室 250㎡				
		1550㎡	—	—	1億548万円

ソフトの整理(将来の施設像・空間と機能)

パネル3/整備方針案3～5

豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンパブリック
2023/3/29, 30, 4/1, 2

■将来に向けた施設像

□キーワード「交流」「居場所」「だれでも」「多世代」「開かれた」「つながる」

□これまでの意見

用事がなくても立ち
寄れる場所が欲しい

高齢者から子ども
まで集まる場所に

地域のみんなに
開かれた場所に

各施設の利用者が
交流し、つながると

将来のことも
考えた施設に

□施設像

「子どもから高齢者まで、みんなが集い、学び、つながり、未来へつなぐ場所」

□運営体制について

今後、以上の機能を実現するためには、住民による運営(例 コミュニティセター運営協議会)も考える必要がある【市の基本的な考え ④行政だけでなく様々な主体が関わる運営体制も検討したい】

■必要な空間と機能

○現状／□市民WSの主な意見

□必要な空間

□想定される機能

児童館

○子どもが遊びや勉強をしている
○乳幼児や保護者が集まっている
□子どもたちの居場所は大切

・子どもが思いっきり遊べる
・子どもが安心して遊べる庭
・ごろごろ読書ゾーン
・ベビーカー置場、授乳室
・乳幼児が安心して遊べる

子ども・若者
(児童館等)

図書館

○たくさんの本が貸出されている
○大人の本も子どもの本もある
□コーヒーを飲みながら読書したい

・集中して静かに読書や勉強ができる
・本をきっかけに交流できる
・仲間と一緒に、勉強や調べ物ができる

図書館

地区市民
ホール

○貸室でサークル活動等が行われている
□登録なくみんなが使えるようにしたい

・仲間と集まってサークル活動ができ、趣味を活かせる
・子どもから高齢者まで、目的に関わらず、誰でも過ごせる貸室、フリースペース
・目的に合わせ、ちょうどいい広さで利用できる貸室
・飲食や交流が楽しめるオープンな空間
・子どもから高齢者まで、世代に応じて楽しめるイベントや講座

コミュニティ
(貸室、フリースペース等)

老人
福祉館

○60歳以上が無料で利用できる
○お風呂は29人登録、1日平均8.1人
□高齢者の居場所も大切だが、色々な人が使えるようにしてもいいのでは
□お風呂は必要・不要両方の意見あり

全体

□各機能がつながるようにしたい
□飲食できるロビーなどが欲しい
□誰でも制限なく使えるようにしたい
□相談がつながる機能があるといい

・地域の相談ごとが、横断的につながる
・市民自治の拠点、職員と市民の接点を増やせる
・インターネットを利用し、地域で勉強や仕事ができる(行政と市民のコワーキング)

新たな機能
(地域の自治)

ハードの整理

市民意見を、コスト(将来負担)を抑えながら実現するため、建替え案も検討

パネル4-1/整備方針案6

豊ヶ丘複合施設整備方針案07-1/10

2023/3/29, 30, 4/1, 2

大規模改修

建替え

① 費用等	改修	差	建替え
整備費用 ※環境配慮に要する費用を考慮しない	約7.7億円(試算) ※老朽化対応やエレベーター増設は含むが、一つの入口などレイアウト変更では増額の可能性あり	0.8億円 (試算)	約6.9億円(試算) ※解体:約1.6億円+建設:約5.3億円
維持管理費 ※性能向上による費用削減を考慮しない	約1400万円(試算) → 30年間で約4.2億円(試算) ※約1300万円(R3決算)+約80万円(EV点検)	1.2億円 (30年間試算)	約1000万円(試算) → 30年間で約3.0億円(試算) ※約1300万円(R3決算)-約300万円(光熱水費・清掃削減面積分)
主な意見	- 今の広さを維持できる - 整備も維持管理も費用が高い - 今の施設が使い慣れている		- 整備も維持管理も、費用を抑えられる - 機能を維持できるか不安 - 具体的な検討の中で、面積の調整は必要では

建設費用は
約53万円/㎡で算出

② 面積と機能の整理

	現状	市民意見等	差	建替え(試算)
児童館	遊戯室	子どもの居場所は大切	△90 (旧学童分)	子ども・若者 (児童館等)
	工作室			
	図書室			
	旧学童			
図書館	1F書架等	図書館を残してほしい 飲食しながら、 読書や勉強をしたい	±0	図書館
	2F閲覧室			
市地 = 民区	第1会議室	サークル活動を続けたい	△50	コミュニティ 新しい機能
	第2会議室			
福祉 老人 館	集会室	なるべく多くの人が 利用できる施設にしたい	△30	- だれでも集える「アース」(旧「アース」) - 読書や勉強、仕事ができる「アース」 - 飲食できる「アース」 - サークル活動の貸室 - 相談が繋がる
	教養娯楽室			
	お風呂			
共事4 用務施 部室設 等・の	事務室、倉庫	重複する事務室・ 玄関・トイレ等を集約 各機能の連携強化 階段を削減	△380	事務室・ 共用部分等 ※児童館・図書館・ コミュニティ施設分
	玄関			
	トイレ			
	階段・廊下等			
	1,550㎡			1,000㎡±α(試算)

具体的面積は整備方針決定後、
 所管と検討する中で変動

パネル4-2/整備方針案6
 豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
 2023/3/29, 30, 4/1, 2

③-1 施設の配置とメリット・デメリット

市民WS **改修案** ※現施設で実現しようとした場合 (1,548.66+α㎡)

メリット

デメリット

市民WS中間報告の改修案を、現施設で実現する場合の案

廊下や階段など無駄な空間が多い

施設が大きい分、維持管理コストがかかる

面積を維持できる

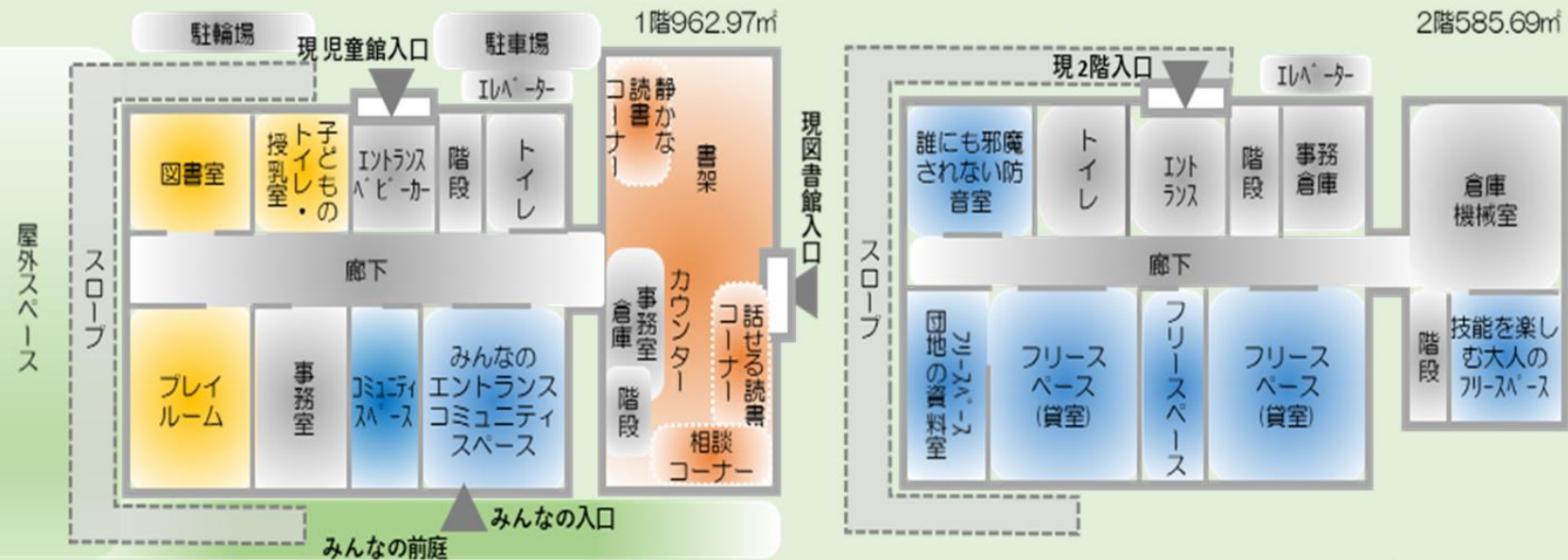
壁を抜く、入口を作る、設備(トイレや機械室)の改修にはさらにお金がかかる

2階に分かれると管理に手間がかかる

閉館期間が短く済む

施設的な制約があるので、間取りの工夫に限界がある

断熱など環境配慮にお金がかかる



その他の意見 「コストはかかるが、現状の広さを維持できるので安心」

市民WS案の実現は不可能ではないが、施設的な制約や費用などの課題がある…

パネル4-3/整備方針案6
 豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
 2023/3/29, 30, 4/1, 2

③-2 施設の配置とメリット・デメリット

現施設をベースにした**建替え試算イメージ** (1000±α㎡)

メリット

デメリット

平屋でみんなが交流しやすい

ロビーを中心につながるので
廊下分の面積を削減できる

バリアフリーの
施設にしやすい

環境配慮など新しい設
備の導入がしやすく、
防災にも資する

将来も間取りの
変更がしやすい

施設が小さい分、
整備・維持管理コスト
が大規模改修より安い

閉館期間が
多少長くなる

事務室がまとまるので
連携した運営をしやすい

将来も長くつかえる

屋外
スペース

駐輪場・駐車場 ▼ 裏口

【子ども・若者】
児童館等
(180㎡)

トイレ・事務室
倉庫
(220㎡)

【図書館】
(360㎡)

【コミュニティ】
貸室など
(130㎡)

【コミュニティ】
【新しい機能】
みんなのentra
フリースペース
相談スペースなど
(110㎡)

みんなが顔を合わせる
ロビーを実現できる

フリースペースでは
どんなことが…?

- みんなが顔を合わせる
- おしゃべりできる
- 用事がなくても立ち寄れる
- コーヒーやお昼が食べられる
- 勉強や仕事できる
- 地域の情報共有 etc..

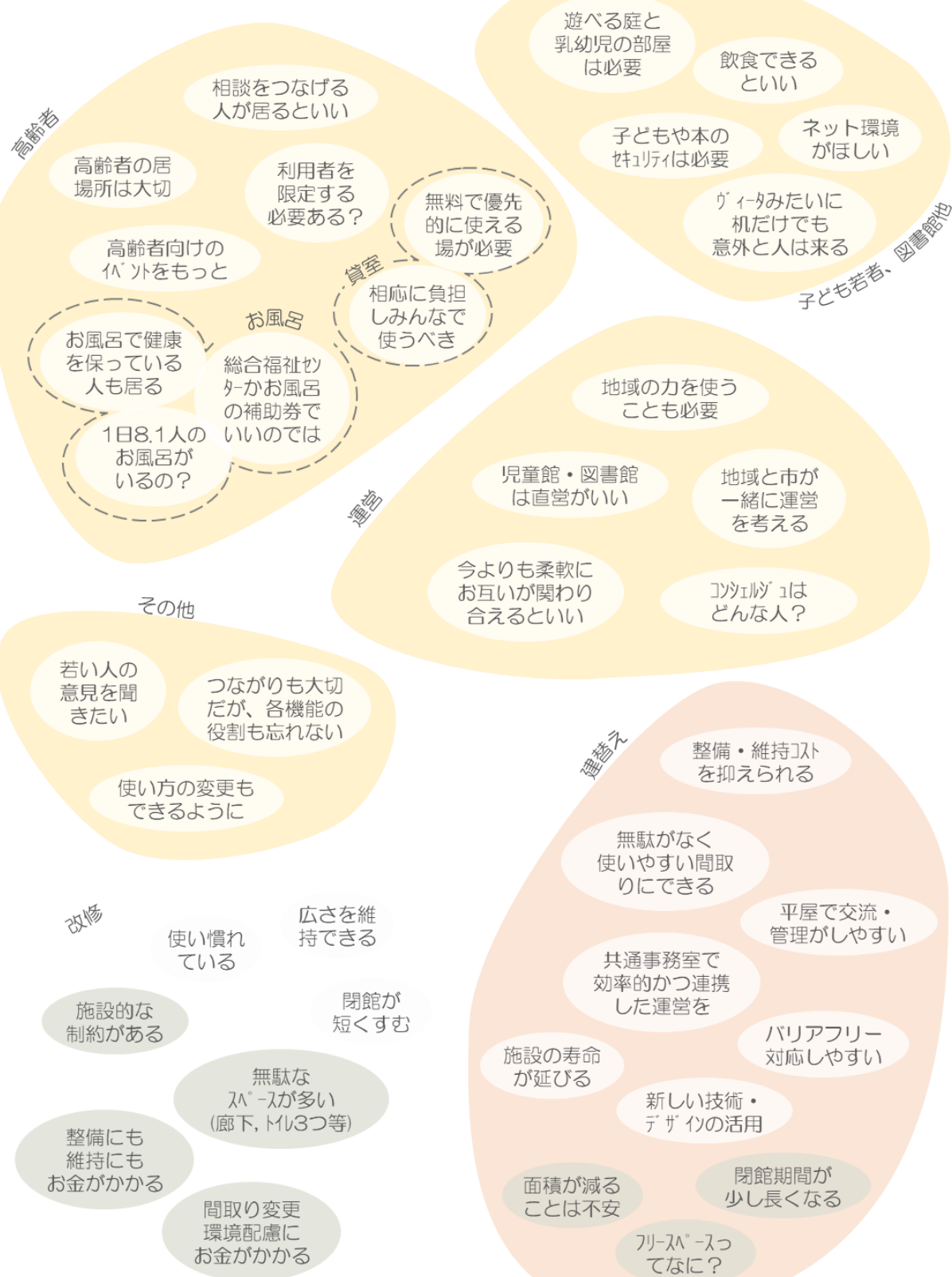
みんなの入口 ▲

その他の意見 「コストは抑えられるが、機能を維持できるか不安」「フリースペースとはどんなもの？」

検討会での主なご意見

パネル5

豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
2023/3/29, 30, 4/1, 2



参考：フリースペースの事例紹介

パネル6

豊ヶ丘複合施設整備方針案オープンハウス
2023/3/29, 30, 4/1, 2

多摩市の事例①

関戸公民館

市民ロビーをフリースペースとして開放



申請すれば無料で
使用可能
コンサートや講演会、
時にはプラネタリウムなど
イベントで利用

普段は隣接カフェのコーナーでおしゃべり、勉強など



多摩市の事例①

連光寺複合施設

大規模改修により、
フリースペース(ラウンジ)を設置

普段は…



お喋りや勉強で
使用

市の主催で
コンサートを開催

イベント時は…



地自治体の事例①

東京都 文京区
「b-lab (文京区青少年プラザ)」



自主的な活動のために設置された、中高生専用の施設
教育センターや福祉センター療育部門との複合施設として、
区が整備し、NPO法人に運営委託

掲示板
施設や、地
域の大人・
場所の情報

多目的スペース(キッチン等)
キッチンで料理や工作など
仕切って貸切スペースにも

窓際勉強スペース
カウンターで勉強やPC作業を

雪の島
靴を脱いで、本棚
の本や漫画
おしゃべりなど

フリーデスク
人数や用途によって組み
替えられる机。おしゃべ
りや勉強



地自治体の事例②

北海道 千歳市
「まちライブラリー@ちとせ」



まちライブラリーを、
市が設置し、一般社団法人に運営委託

まちライブラリー：本を持ち寄り、
それぞれの本には寄贈者や読んだ人
の感想を連ねて本棚を作る取り組み



図書館に加えた
本の居場所として…?

無線LAN、キッズ
スペース、有料の
ドリンクコーナーなど

本の閲覧、机の利用は無料
入会金500円で本を3冊ま
で2週間貸し出し

(6) オープンハウスでいただいた意見（傾向別概要）

Q1.施設の将来像について

○老人も子供もというのがいい ○未来の子供たちの施設にしてほしい

Q2.施設に必要な空間と機能について

【図書館について】

○図書館は残してほしい。飲み物を飲めるスペースがあるともっとゆっくり過ごせる。

○図書館は拡張してほしい。貝取こぶし館でできることは豊ヶ丘でやる必要がない。

○図書館は中央図書館ができればニーズも変わる。廃止は酷かもしれないが、縮小を考えるべき。その分は児童館や老人に分けてほしい。

【児童館について】

○日ごろから親子で児童館にお世話になっています。貝取、豊ヶ丘地区は子供が少ないのは事実ですが児童館は毎日賑わっています。貝取には児童館がありません。豊ヶ丘までなくなってしまうたら居場所がなくなってしまう。ぜひ児童館利用者の声や、地元小学校の親御さんの声を聞いて、子供の居場所をつくってください。

○児童館を使っているが、お母さん同士が交流できる場が欲しい。

○子どもが勉強できるスペースがあるといい。子育てを地域でできる空間を作ってほしい。

○民間学童が乱立する中で市が運営する児童館を見直すのは当然。

【地区市民ホール・老人福祉館について】

○老人福祉センターも優先利用が無くなって大変だけど甘えてもいけないし必要なことだと思う。ただ貸室は残してほしい。

○私は 60 代後半ですが、60 歳以上の方々を区切って使用される老人福祉館ではなく他世代も混ざったフリースペースで時間を過ごしたいです。60 歳以上のイベント等は、貸室を利用して行えばよいと思います。

○老人福祉館（風呂）を使っている。風呂がなくなるのは仕方がないかもしれないが、無料の貸室は残してほしい。

○高齢者を追い出さないように貸室の仕組みを工夫してほしい。

○老人のコミュニティとしての機能は必要。コスト削減について、将来に向けてどうして行くつもりだからと、ちゃんと説明してほしい。それなら納得できるのでは。

○老人福祉館は、高齢者率 40%の地域で、老人福祉館を廃止するというのは無謀としか言いようがない。そして、その後の対策が全くされていない。多世代にわたる云々は意味をなさない。ハードウェアを無くすのなら、ソフトウェアで、市から、高齢者担当の係官の常住を約束するとか、高齢者用のプログラムを提案するとか、善後策をだせば、許容する人も増えるのではないか。

【その他（施設全体、フリースペース等について）】

○複合的な施設がいい。コスト削減の必要性は理解するので、機能の質を落とさないようにしてほしい。質が落ちなければ面積はこだわらない。

○フリースペースはいいと思う。コーヒーや軽食(永山のれすとのような)があるといい。

○「図書館+児童館+住民の居場所となるフリースペース」の施設と考えた方が良くと思う。子供用とか老人用とか、法律や役所の分担と予算配分に振り回されて、小間切れの法律上の面積の集合体にならない様に注意して、全世代の利用がフラットに出来るようにする。例えば、図書館の中でも「子供用のスペース」が分けて作られているが、必要ない。老人の横に子供が本を読んでも問題ないし、かえって好ましいことと思う。

Q3.施設の整備方法について（改修・建替え）

【改修】

○面積縮小について、経費節約のために面積を3分の2にというのは乱暴だ。改修と同じ程度の経費での建替え面積を提案するのはどうだろう。当座の経費は同じでも、将来、10年、20年先のことを考えれば、補修費用の大幅な軽減が見込まれる。長い目で見れば、経費節約という目的は達成されるのではないか。

○図書館・2階の学習室とコミュニティ拠点の機能は、一定の気密性も保たれるべきで、面積を縮減した建て替え案には疑問が残る。平屋建てとする方向でも面積は最も検討すべきと考える。

【建替え】

○建替えがいい。コストも抑えられてきれいになって質も下がらないのであれば、反対する理由がない。

○施設が無くなるのかと思ったがそうではなく安心した。施設や貸室は残してほしいが、建て替えてもいいと思う。

○将来の維持管理も考えると建替えがいいのではないか

○今の施設は入り口がどこにあるのかわかりづらく閉鎖的。年寄が市の情報を得られる施設にしてほしい。散歩をしていて、ふらっと立ち寄って飲み物をとれるスペースがあるといい。将来に向けて柔軟性のある施設がいい。

○平屋でよいと思います。都心又は駅周辺でない豊ヶ丘ならではの実現できることと思います。

○建替えて避難所など様々な用途で利用できるようにしてほしい。

Q4.その他

○子どもをつれて家族で参加できるイベントがあるといい。

○少子高齢化への対応を視野に（明確なコスト評価が必要）。多目的に活用できるスペースとなるよう、各地の成功事例を参考にしてほしい。特に若い人の意見を反映することが必要。

○使用料を取らないと厳しいと思う。300円～500円とか、こぶし館もとっているし。八角堂ができて、カフェができてよかったなと思った。コーヒーでも飲みながらゆっくりできる施設になるといい。

○高齢者も少しの負担は当たり前。ある程度の団体を作れたら減免するとかの工夫はあってもいいかもしれないが。そうすれば輪も広がる。クールシェアの観点でもいい。