令和７年１０月１８日
資　　料　　1

東寺方複合施設の整備手法別比較

公共施設マネジメントの必要性

方針

持続可能な行財政運営を前提に、
将来ニーズを見据えた公共サービス・機能を展開

方針の３つの柱

1. 市民の健幸※に資する公共サービスを展開
2. 情勢変化に柔軟に対応しながら、公共サービス・施設の最適化を実施
3. 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を推進

※多摩市では、健幸とは「「健康」と「幸せ」の両方が備わり、自分らしく毎日いきいきと暮らしている状態」と定義しています（多摩市健幸まちづくり基本方針（令和6年3月改定））。

方針を実現するための方向性・手法

・多様な主体が、多様な目的・分野・用途に使える公共施設への転換を進め、公共施設という「場」をシェア

・民間企業やNPO、地域住民等が所有・管理する民間施設等と連携・協力し、利用促進や地域活性化などにつなげていく

・将来の人口動態、ニーズの予測などを踏まえて、柔軟に対応できるよう、施設等の再編・再整備を検討

・確実に財源を確保するため、国都の交付金・補助金の活用、低未利用地の積極的な活用

2　整備手法の比較

東寺方複合施設の整備手法として、以下の3パターンを設定して、比較検討します。

【パターン① 3階建ての現建物を改修する案(延床面積1，600㎡)】

東寺方複合施設の現建物について、老朽化した設備等の更新を行う老朽対応工事(耐震補強を含む)を行う他、地域が求める機能の要望を付加し、機能を向上させるための機能向上工事を行い、3階建ての現建物を継続して使用する案です。共用部を除いたいわゆる活動面積は1，070㎡です。なお、劣化調査の結果、現建物に必要な改修を実施すれば、改修後20～30年程度は延命できるだろうと考えておりますが、その後は建替えの検討が必要になると想定しています。

【パターン② 現建物を解体し、3階建てに建替えする案(延床面積1，600㎡)】

東寺方複合施設の現建物を解体し、延床面積1，600㎡の3階建ての建物に建替えする案です。
建替えしたとしても現状と同じ建物と想定すると、共用部を除いた活動面積は1，070㎡と想定しています。

【パターン③ 現建物を解体し、平屋に建替えする案(延床面積1，100㎡)】

東寺方複合施設の現建物を解体し、延床面積1，100㎡の平屋の建物に建替えする案です。
「フロア面積を広くして見通しを確保するほうが多世代交流に向くかもしれない」という想定に加えて、「エレベータが不要な平屋のほうが維持管理費用が安くなる」と想定して平屋にします。その上で、平屋の場合は共用部の重複がなくなるため、施設全体の延床面積を1，100㎡とする案です。共用部を除いた活動面積は950㎡と想定しています。

2　整備手法の比較

	①改修（3階建1,600㎡）	②建替（3階建1,600㎡）	③建替（平屋1,100㎡）
施設整備費用 **イニシャルコスト** **※設計費等は含まない** **※環境配慮は含まない**	**11.7億円** 老朽対応費用8.0億円 （50万円／㎡で試算） ＋機能向上費用3.2億円 （800㎡×40万円／㎡で試算） ＋備品購入費等0.5億円	**19.0億円** 建設費用16億円 （100万円／㎡で試算） ＋備品購入費等1億円 ＋現建物解体費用2億円 （R6南永山小実績×物価高騰率25％）	**11.8億円** 建設費用8.8億円 （80万円／㎡で試算） ＋備品購入費等1億円 ＋現建物解体費用2億円 （R6南永山小実績×物価高騰率25％）
施設維持管理費用 **ランニングコスト** **施設の光熱水費や管理委託等** **※人件費や事業費は含まない**	1,850万円／年 **5.5億円／30年** 現施設の維持管理費を横引き （R6施設白書のR5ベース）	1,850万円／年 **5.5億円／30年** 現施設の維持管理費を横引き （R6施設白書のR5ベース）	1,320万円／年 **4.0億円／30年** 大栗川・かるがも館 （2階建1,136.74㎡）の 維持管理費1,400万円から エレベータ保守費用80万円を控除 （R6施設白書のR5ベース）
施設整備費用＋ **施設維持管理費用** **（30年間合計費用）**	**17.2億円**	**24.5億円**	**15.8億円**
備考	第４回地域協議会で提示された改修レイアウト案をもとに、延床面積の半分（800㎡）に大きな機能向上を実施することを見込んで試算しています。 （実現可否等の精査はしていません）	―	―

2　整備手法の比較

	①改修（3階建1,600㎡）	②建替（3階建1,600㎡）	③建替（平屋1,100㎡）
準備期間・工期 計画策定や設計、工事の期間	整備方針の決定から、改修計画の策定や改修設計、改修工事に計4.5年以上を要します （最短：準備3年＋閉館1.5年）	整備方針の決定から、基本計画の策定や設計、解体工事・建設工事に計6年以上を要します （最短：準備3.5年＋閉館2.5年）	整備方針の決定から、基本計画の策定や設計、解体工事・建設工事に計6年以上を要します （最短：準備3.5年＋閉館2.5年）
設計自由度	既存建物の制約を受け継ぐため、設計の自由度が高いとは言えません	新築のため、設計の自由度は高いと言えます	新築のため、設計の自由度は高いと言えます
活動場所 廊下、トイレ、風除室、エレベータ、階段、受付事務室等の共用部を除いた活動場所の延床面積	延床面積1,600㎡－共用部530㎡ ＝1,070㎡ 共用部が重複していますが、活動場所は現状と変わりません	延床面積1,600㎡－共用部530㎡ ＝1,070㎡ 共用部が重複してしまいますが、活動場所は現状と変わりません	延床面積1,100㎡ー共用部150㎡ ＝950㎡ 階層を跨ぐ共用部の重複がなくなるため、活動場所は現状と変わりません
多世代交流のしやすさ	活動場所が三層に分かれているため、新たな多世代交流空間を創出するには既存機能の整理が必要になります	活動場所が三層に分かれているため、新たな多世代交流空間を創出するには各階層における機能の整理が必要になります	活動場所が単一フロアであり、フロア面積が大きいため、お互いの顔が見えやすく交流が生まれやすくなる可能性があります

建物の共用部について

現建物は3階建・1,600㎡の建物ですが、各階にトイレ、廊下、風除室、エレベータ、階段等があり、その面積は390㎡ほどあります。また、各階にある受付や事務室部分の面積は140㎡ほどあり、合計すると現建物のいわゆる共用部の面積は530㎡に及びます。

そのため、共用部を除くと、現建物の活動場所は1,000㎡程度に留まっているのが現状です。

建替えで平屋建にするならば、共用部にエレベータや階段は不要となり、重複しているトイレや風除室等の面積も減少し、受付事務室部分も集約化が図れるため、平屋であれば共用部の面積を150㎡程度に圧縮できる可能性があり、施設内の重複するスペースを縮小することができます。

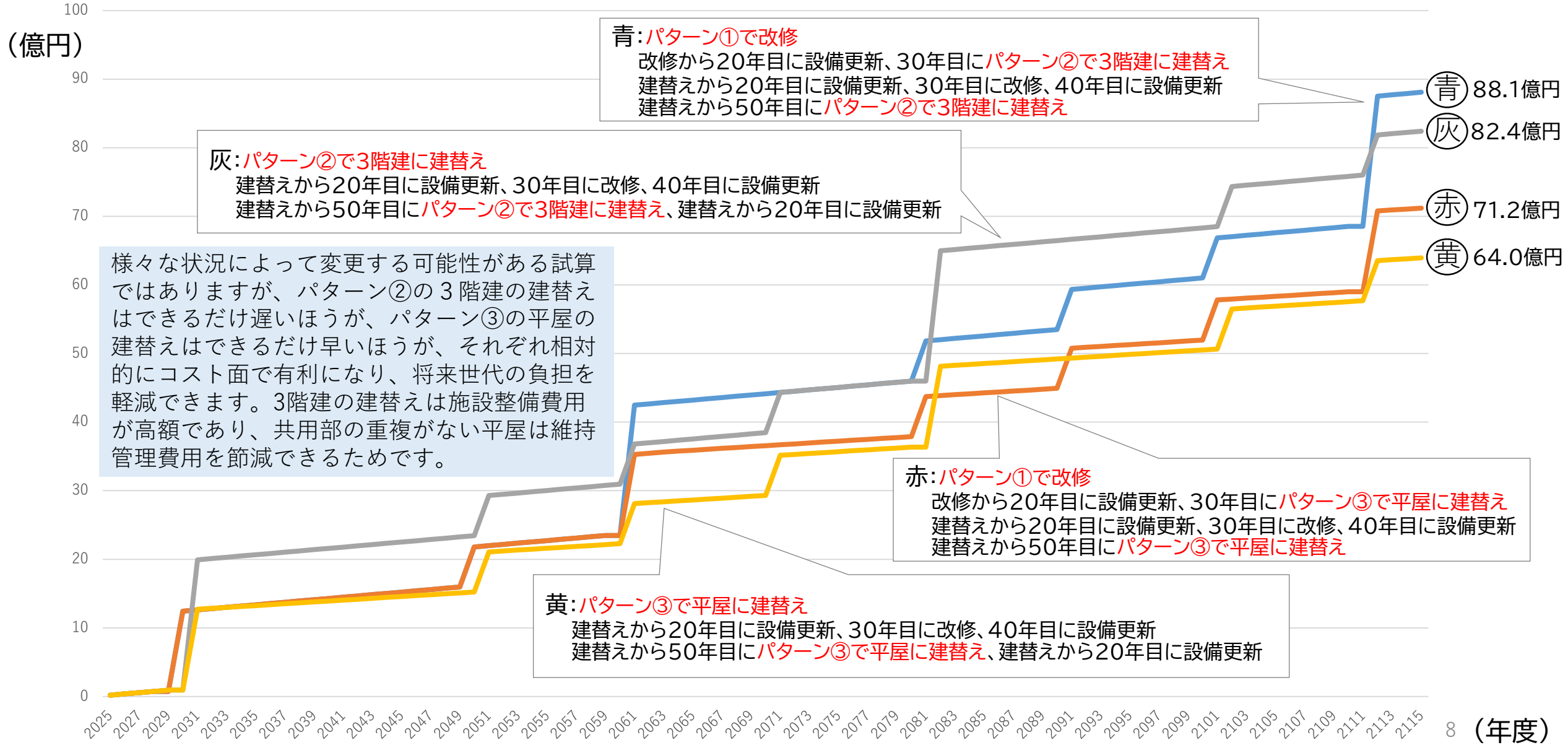
さらに、第4回地域協議会で提案された1階遊戯室の夜間ダンス利用など、公共施設の場を有効にシェア（共有）できるような工夫をしていけば、これまでと同じように活動できます。

現建物の共用部面積

階	狭義の共用部面積（㎡）	受付事務室部の面積（㎡）
1階	144.423	51.937
2階	93.764	43.512
3階	151.691	42.524
小計	389.878	137.937
合計	527.815	

2　整備手法の比較

改修・建替え・維持管理に要する長期的な経費の試算（2115年度までの整備手法別の施設整備費用＋施設維持管理費用）



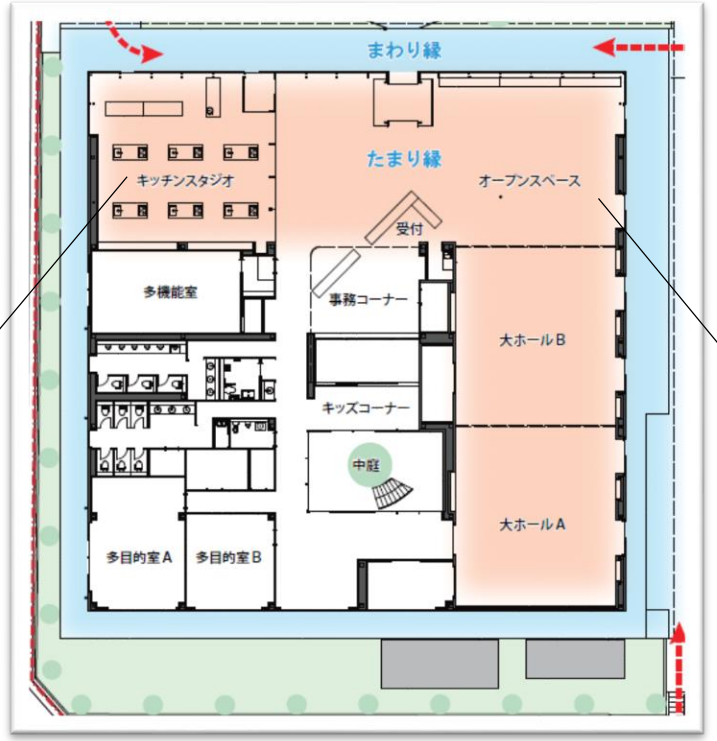
※物価高騰は加味していません。改修・建替えから20年目の設備更新、30年目の改修、40年目の設備更新は、それぞれパターン①の施設整備費用の半額で試算しています。あくまで試算であり変更がありえます。

＜整備事例＞袋井西コミュニティセンター彩雲館（静岡県袋井市）

竣工：令和3年3月　規模：平屋（地上1階）　工事費：6．5億円
敷地：3，913㎡　延床面積：1，163㎡
概要：コミュニティセンター
構成：大ホール、オープンスペース、会議室、多目的室、キッチンスタジオ、
　　たたみコーナー兼キッズコーナー、図書コーナー、学習コーナー、ホワイエ

外観

キッチンスタジオ

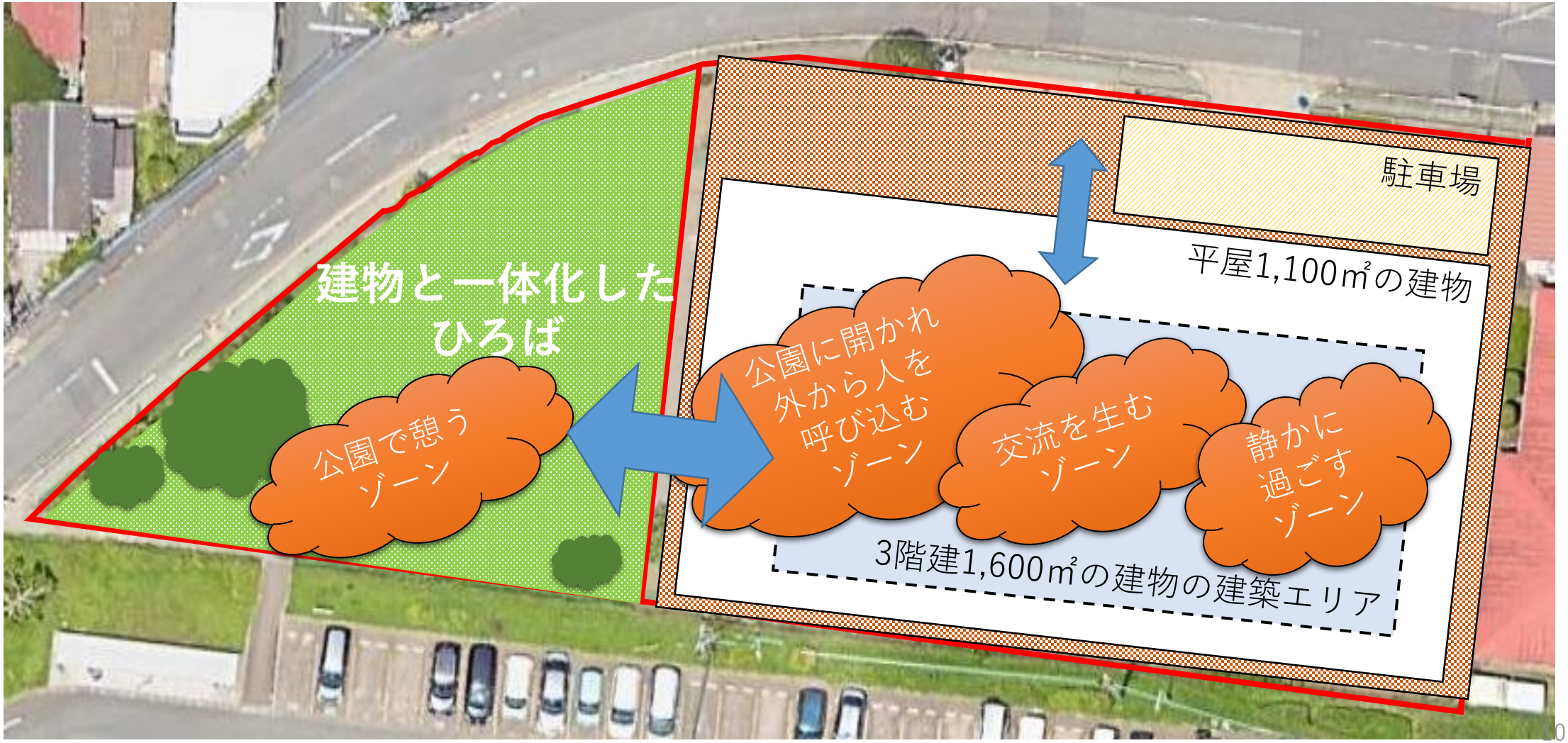


館内レイアウト

オープンスペース

3　建替えの場合のゾーニング案（たたき台）

改修の場合は第4回地域協議会で改修レイアウト案が提示されましたが、建替えの場合はレイアウト案の前にまずはゾーニングから検討していくことになります。
たとえば、パターン③の平屋建替え案の場合は、1つの案（たたき台）として以下のようなゾーニングが考えられます。



論点① はなのき児童公園との一体的利用について

複合施設の西側にははなのき児童公園がありますが、地域協議会の議論の中では、「建替えを考えるなら公園との連携も考慮してほしい」という意見がありました。

一方で、現在の建物では公園側から建物内に直接出入りすることができない構造になっています（非常扉はあるものの、通常時は使えない運用）。玄関ホール横のコミュニティスペースからガラス窓や植込み越しに公園にいる人の様子を見ることはできますが、公園にいる人からは建物内で何をやっているか分からない状態です。

なお、現建物は公園側にエレベータや階段室、機械室を公園側に配置しているため、改修を通じてそれらを移設することは難しいだろうと考えています。

建物と公園との関係について、ご意見を伺えればと思っています。

論点② 利用者の利便性について（各階の機能、上下移動）

1階の児童館や3階の老人福祉館等に比べて、2階の図書館は利用者数が多い状況です。図書館の利用者数は貸出者数で集計しているため、貸出を伴わない返却や閲覧のみの来館者も含めると、実来館者数はさらに多いことになります。

図書館利用者は館内の階段やエレベータ、外階段を通じて2階にアクセスできますが、上下移動は多くの図書館利用者が不便に感じているかもしれません。

さらに、エレベータはあるものの、足の悪い高齢者や障がい者、ベビーカーの方を2階または3階へ上下移動させるのはいかがなものか、という意見もあるかもしれません。

改修にあたって各階の機能を入れ替えることも選択肢にはなりえますが、大規模な変更になるため、慎重に検討する必要があります。

各階の機能や上下移動など、利用者の利便性について、ご意見を伺えればと思っています。

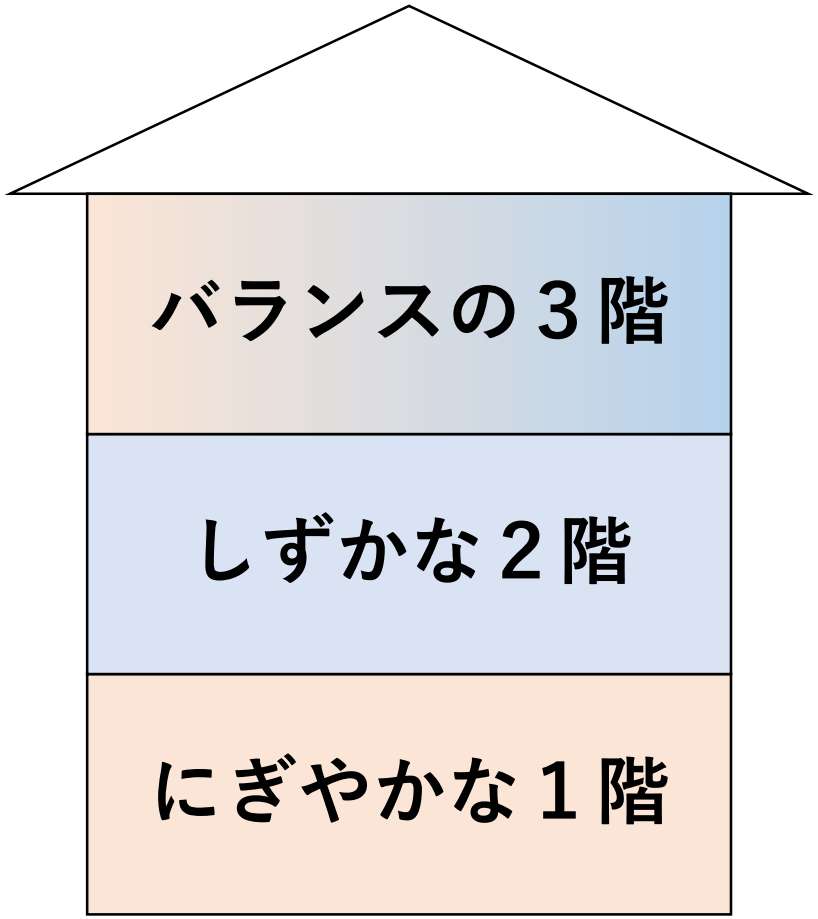
階	施設名	年間利用者数（R5） ※図書館は貸出者数
3階	老人福祉館	8,065人
	地区市民ホール	4,016人
2階	図書館	（※）32,542人
1階	児童館	14,834人

論点③ 静寂度の色分けについて

第4回地域協議会で提示された改修レイアウト案では、現建物の各階を主に静寂度に応じて区別されていました。
通常は静寂が求められる図書館が中間の2階にあり、1階はにぎやかな階、3階は「にぎやか」と「しずかな」のバランスを意識されています。
しかしながら、改修等を通じて新たな利用者が多くなると、音の問題がトラブルに発展しやすいため、今後の計画段階や運用段階も含めて慎重に検討していく必要があります

たとえば、中央図書館では、1階を静寂系開架、2階を広場系開架と位置づけ、1階最奥部の最も静かな場所に静寂読書室を設けるとともに、人から聞くことも学びと捉え、2階では会話できるようにしています。
また、大栗川・かるがも館の1階には多くの学習席を設けていますが、その近くに会話できるスペースも設けているため、掲示で理解を求めています。

静寂度の色分けについて、ご意見を伺えればと思っています。



論点④ 多くの方々が利用したくなる魅力的な施設について

東寺方地域は聖蹟桜ヶ丘駅からほど近い位置にありながら、歴史や文化が根付き、新たな住宅開発も盛んにおこなわれています。市は、この施設を協創の拠点にしていきたいと考えており、地域協議会の議論でも多世代交流というキーワードも出ています。これまでこの施設を利用してきた方々はもとより、これから新たに利用しはじめる方々も含めて、多世代が利用したいと感じてもらえるような魅力的な施設づくりが求められていると感じています。

改修・建替え後の新しい施設は、地域の皆さまがこの先、数十年に渡って使い続けていく施設になるため、次世代の住民をはじめ、多くの方々が利用したくなる魅力的な施設の設えについて、ご意見を伺えればと思っています。