

# (仮称)大久保地区公共施設再生基本構想

## ～ 習志野の地域の未来プロジェクト I ～

平成 2 7 年 5 月

 習志野市



イメージキャラクター  
ナラシド♪

### Ⅲ. 事業手法の基本的な考え方

#### 1. 建築手法の決定に関する方針

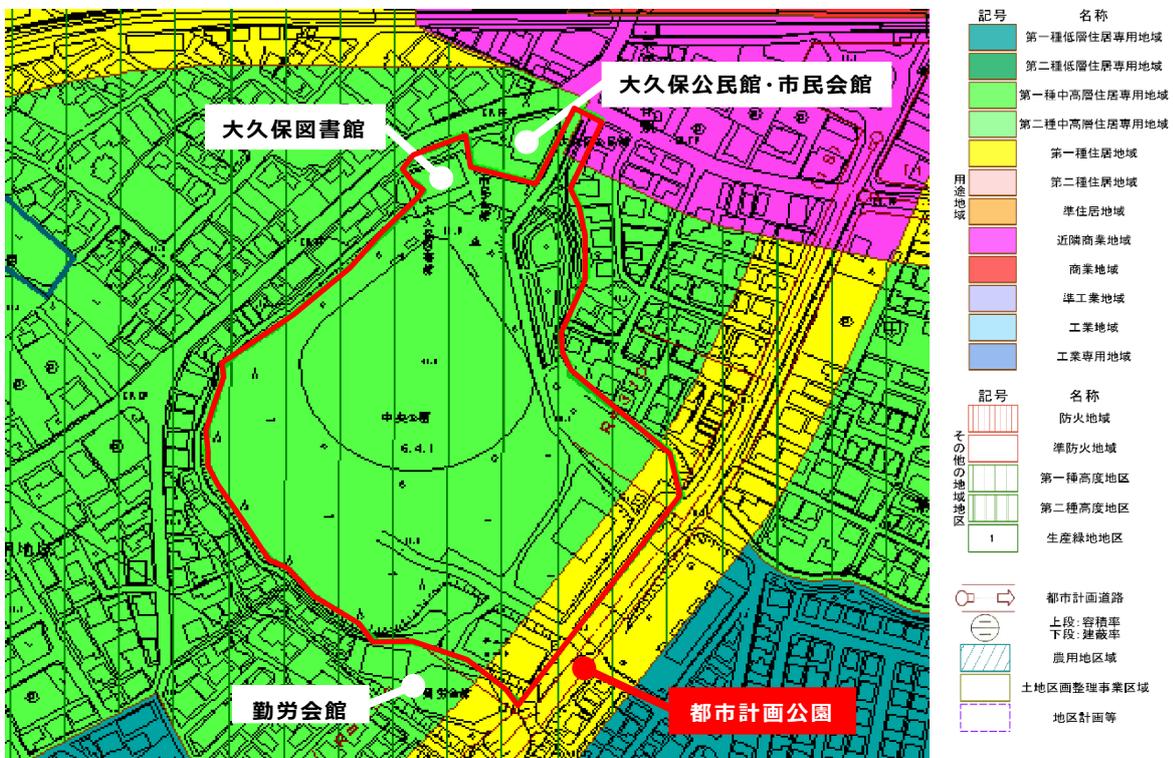
建替に際して、新築で行うか躯体活用型建替（リノベーション）で実施するかは、平成 27 年度以降に予定する、民間事業者からの事業提案を検討し判断することとします。建築手法の決定にあたっては、耐震性、ライフサイクルコスト、総事業費に占める市の財政負担額などについて総合的に評価します。

#### 2. 事業推進に当たっての前提条件および規制等

##### (1) 用途地域

既存の大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館は、第一種中高層住居専用地域（ただし、勤労会館の一部は第一種住居地域）に立地しています。

図表 用途地域図



##### (2) 都市公園区域

中央公園は、都市計画決定で位置づけられた公園区域（都市公園）です。

大久保図書館は、都市公園内に立地していますが、既存の大久保公民館・市民会館の建物、既存の勤労会館の建物は、都市公園区域外に立地しています。

都市公園内に整備可能な施設は都市公園法で規定されており、現段階での解釈では、新たに整備予定の公民館機能、多目的ホール機能、（仮称）勤労会館は、中央公園の区域内で整備できません。なお、習志野市においては、都市公園法施行規則に基づく「習志野市都市公園設置及び管理に関する条例」において、公園の敷地面積の 100 分の 10 までの建築面積が認められています。

図表 都市公園法に位置づけられた整備可能な施設

修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石その他これらに類するもの
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの 地方公共団体が条例で定める休養施設、
遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの
運動施設	陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物、野球場(専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。)
教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの
管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場(廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。)、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設
その他	展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫 その他災害応急対策に必要な施設

(3) 埋蔵文化財包蔵地

既存の大久保公民館・市民会館の敷地は、大久保駅南遺跡のある埋蔵文化包蔵地の指定を受けているため、敷地を改変する際は、埋蔵文化財の調査、文化財の保護が必要となります。

図表 埋蔵文化財包蔵地分布図



### 3. 躯体活用型建替（リノベーション）の検討

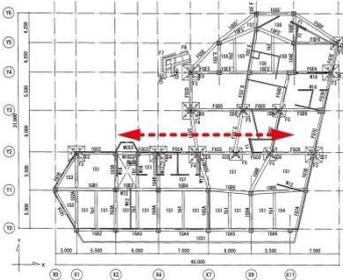
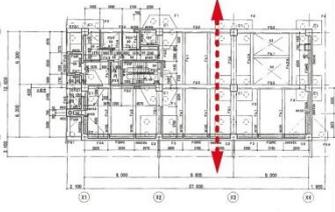
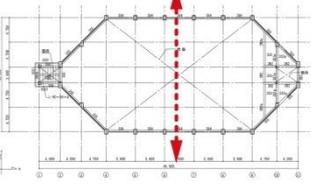
公共施設の建替えの検討にあたり、事業費の縮減を図る観点から、建物の躯体を残し、内装、設備等を更新する躯体活用型建替（リノベーション）の導入の可否については、これまでも研究を重ねてきました。

平成21年度に実施した大久保図書館、大久保公民館・市民会館、勤労会館の耐震診断の結果をみると、大久保図書館は、耐震性を表すIS値の最小値が0.81であり、構造Ⅱ類の構造強度0.75を上回る数値であるため、耐震補強無しで利用することが可能です。勤労会館は、IS値が0.67であり、旧館2階の桁間方向に補強を入れることで、利用することが可能であると考えられます。一方で、大久保公民館・市民会館は、築年数が古く、IS値が0.33と低いため、何らかの形で耐震補強の方法を検討する必要があります。

躯体活用型建替にて再生するか、取り壊して新築するかの判断は、耐震性能を含めて既存の建物の躯体の状況を総合的に判断する必要がありますが、現状では、判断に必要な情報のうち、躯体の劣化状況等の情報が限られており、その判断が困難な状況となっています。

今後、躯体の劣化状況調査を行った上で、建替に際して、新築で行うか躯体活用型建替（リノベーション）で実施するかは、平成27年度以降に予定する、民間事業者からの事業提案を検討し判断することとします。

図表 耐震診断結果と改修方法の整理

	大久保公民館・市民会館	大久保図書館	勤労会館
建物概要	建築年：S41年 用途：集会場(公民館) 構造：RC造一部S造	建築年：S55年 用途：図書館 構造：RC造	建築年：S49年 用途：運動施設(体育館) 構造：1階RC造 2・3階SRC造
劣化状況 (現況調査)	内外壁： ひび割れ、仕上の浮き、錆 漏水、防水の劣化 鉄筋露出、ジャンカ、爆裂  コンクリートブロック： 地震時に倒壊の危険性  鉄骨：アンカーボルトの不良	内外壁： 軽微なひび割れ 一部鉄筋露出	内外壁： 軽微なひび割れ、及び 一部大きなひび割れ  鉄骨： 梁の継目に欠陥
診断結果	Is最小値：0.33 1階部分 X方向(桁行方向) ※耐震判定指標0.70  	Is最小値：0.81 1階部分 Y方向(梁間方向) ※耐震判定指標0.70  	Is最小値：0.67 2階部分 Y方向(梁間方向) ※耐震判定指標0.60  
改修方法	耐震補強 (耐震壁、鉄骨補強等) 危険部位の撤去 (コンクリートブロック、煙突突出部) 内外装改修、外壁補修 設備更新 (高架水槽の撤去等)	内外装改修、部分補修 危険部位の撤去 (コンクリートブロック) 設備更新	内外装改修、部分補修 危険部位の撤去 (コンクリートブロック) 設備更新
改修費 (単価)	¥150,000-／坪 (解体撤去・構造補強費)	¥100,000-／坪 (解体撤去・構造補修費)	¥100,000-／坪 (解体撤去・構造補修費)
備考	※「官庁施設の耐震計画基準(H19年)」耐震安全性の分類によると当該施設は、 (9)社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設： 耐震安全性の目標 構造体Ⅱ類→構造強度1.25倍(Is目標値0.75以上) (12)その他の施設： 耐震安全性の目標 構造体Ⅲ類→構造強度1.0倍(Is目標値0.6以上) のいずれかに該当すると考えられる。  ・大久保図書館は耐震判定指標をIs0.70としているが、Ⅱ類(Is0.75)で設定しても現状十分な耐力を保有している。但し増改築により雑壁、耐力壁等を撤去、変更する場合は再度耐震診断を要する。 ・勤労会館は2階で部分的にIs0.67となる結果が出ており、Ⅱ類と設定する場合は何らかの補強が必要と考えられる。		

※改修費単価は、諸経費を含まない直接工事費である。

(1) 新築と改修の組み合わせ検討

前述の耐震診断の結果により、大久保図書館と勤労会館は、躯体活用を行うことが十分に可能な施設であり、事業費用縮減のため、躯体活用型建替を採用することが望ましいと考えられます。一方、耐震性の高くない大久保公民館・市民会館については、躯体活用型建替と、新築の2つの可能性が想定されます。

新築の場合は、敷地面積と容積率により、新築できる建物の大きさが決定されます。また、都市公園範囲内に建てられる用途と面積の制限があります。なお、敷地面積は今後精査することとしています。

① 敷地現況

- ・根拠法：都市計画法
- ・用途地域：第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 第1種高度地区  
(ただし、勤労会館の一部は第一種住居地域、建蔽率 60% 容積率 200% 第1種高度地区)
- ・敷地面積：大久保公民館・市民会館(集会場) 1,468.52 m<sup>2</sup>(最大延床面積 2937.04 m<sup>2</sup>)  
大久保図書館(図書館) 1,209.15 m<sup>2</sup>(最大延床面積 2418.30 m<sup>2</sup>)  
勤労会館(児童福祉施設等) 3,698.64 m<sup>2</sup>(最大延床面積 7397.28 m<sup>2</sup>)

② 公園施設の設置基準

- ・根拠法：都市公園法 当該公園区域面積≒40,140 m<sup>2</sup>(図測による)
- ・教養施設(図書館) 建築面積上限 10%(市条例)
- ・便益施設(飲食店) 建築面積上限 2%(法4条)
- ・公園施設以外の工作物その他施設/条例で定める仮設施設(法7条七号)
- ・構造規模：市条例による。
- ・公園区域境界線：資料不足により詳細不明(現状境界線は確定不能)

③ 平成25年度検討における増床面積

- ・大久保公民館：既存改修 2,179.43 m<sup>2</sup>+増築 261.78 m<sup>2</sup> = 2,441.21 m<sup>2</sup>
- ・大久保図書館：既存改修 960.95 m<sup>2</sup>+増築 1,376.26 m<sup>2</sup> = 2,337.21 m<sup>2</sup>
- ・勤労会館：既存改修 2,344.59 m<sup>2</sup>+増築 190.88 m<sup>2</sup> = 2,535.47 m<sup>2</sup>

(2) 公民館棟を図書館の増築部分と一体的に新築した場合の効果と課題

北館公民館棟を新築することにより、駅前の交差点に面して広場を広く設けることが可能となります。駅前から公園に対しての視界が開け、新しい施設と公園が連続する立体公園として捉えることができるほか、公民館棟と図書館棟増築部分が一連の建物となることで、図書館前の広場を広く取ることも可能となります。

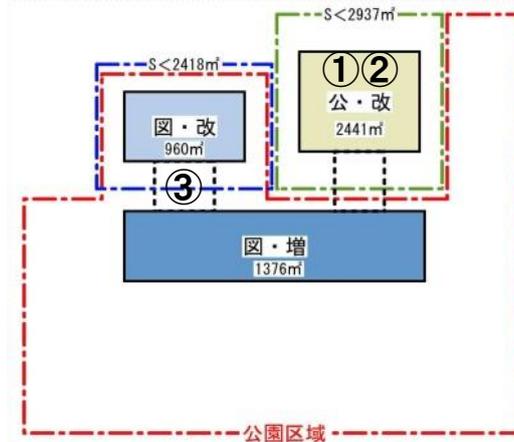
しかし、事業費用の増要因となるほか、図書館棟の増築部分と一体で新築する場合は、都市公園との境界についての整理が必要となります。

(3) 上記検討を踏まえた建築手法の選択肢

これまでの躯体活用型建替(リノベーション)の検討及び新築と改修の組み合わせなどの検討結果を踏まえた建築手法の選択肢は、次頁の3つのが考えられます。

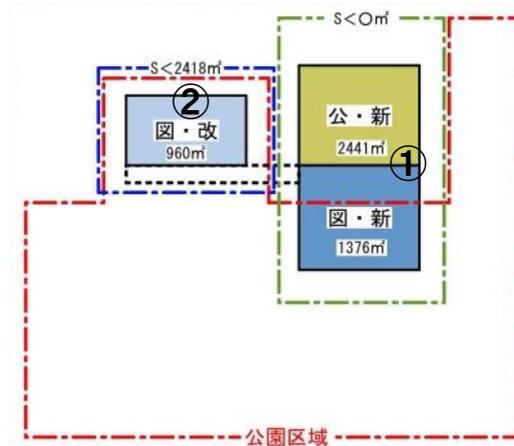
**【手法 1 : 建築確認上の敷地は現状通り】**

- 公民館：①既存改修＋部分増築 又は②新築
- 図書館：③既存改修＋公園区域内に増築（同一敷地内には増築不可能）。



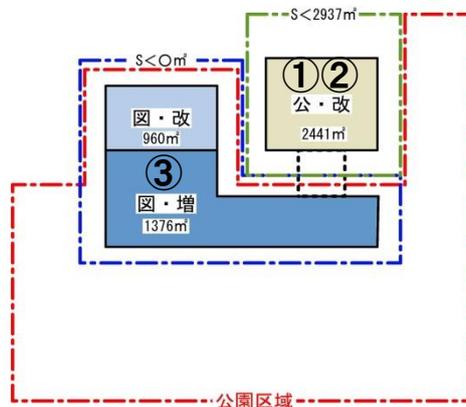
**【手法 2 : 公民館の敷地を拡張】**

- 公民館：①公民館＋市民会館＋図書館（増床分）を新築  
※公園区域内には図書館、便益施設を配置
- 図書館：②既存改修＋公民館に接続



**【手法 3 : 図書館の敷地を拡張】**

- 公民館：①既存改修＋部分増築 又は②新築
- 図書館：③既存改修＋増築



#### (4) 建築手法毎の工事費の試算

大久保地区公共施設再生事業に関する建築工事費、管理運営費などについては、平成 27 年度に実施する基本計画の作成や、事業者の募集要項の作成段階で、具体的な検討を進めます。

#### 4. 運営手法の基本的な方向性

図書館及び公民館業務以外の運営業務は、効率的な事業運営により、財政負担の軽減やサービスの向上を図るため、民間事業者が施設と公園を一体的に運営することを計画します。また、大規模改修を除き、建物の維持管理業務は、一括して民間事業者に委ねます。今後、施設整備の検討に合わせて、市において十分な検討を進めます。

再生後の施設においては、各施設単体での施設運営だけでなく、以下のような視点をもって中央公園を中心とするエリア全体で、相乗効果が生まれる施設運営が望ましいと考えています。

1. 生涯学習の拠点としての役割の発揮。
2. 市民ニーズを捉えた多様な運営によるサービス水準の向上。
3. 総合的運営による施設運営の効率化等による財政負担の軽減。
4. 開館時間や利用者の備品収納・管理など利用者ニーズを踏まえた貸館運営。
5. 中央公園の施設と一体となったスポーツ施設、子ども活動支援。
6. NPO及び市民団体等の市民力との協働による社会的付加価値の創造。
7. 周辺のみちづくりへの波及効果、集客力の向上を意識した施設運営。