

## 中央エリアの整備について（案）

### 1 新建物の延べ床面積確保方策の方向性

中央公民館、健康福祉事務センター及び福祉会館の更新等に関する基本計画（以下、「基本計画」という。）において、新建物の延べ床面積は8,000㎡を上限としており、設計事業者からは、延べ床面積を約7,700㎡とするプロポーザル時の提案があった（あわせて、別棟におけるカフェ等の提案もあり）。その後の検討で、提案の内容では基本計画で示した行政事務機能やホールを含む貸し部屋機能、フリースペース、カフェなどの計画上必要な機能を全て設置することが困難であることや、貸し部屋に対する市民ニーズを踏まえ、基本計画の範囲内で必要な床面積の確保を図るものとする。

確保の方策として、日影等の敷地条件による様々な制約により、新建物の地上階で必要な床面積を確保することは困難であるため、以下のとおり、別棟※と地下階のいずれかを建築するための比較検討を行った。

※ 健康福祉事務センター跡地を想定。設計事業者の提案を踏まえ、別棟はカフェと貸し部屋の配置（複合施設）を想定する。

#### (1) 市民の利便性の観点

##### ①別棟の建築

###### メリット

- ・カフェを新建物内に配置するのに比べ、視覚的に分かりやすく、また、市役所本庁舎や各ひろば利用者等、より多くの方にとってアクセスがよく利用しやすい。

###### デメリット

- ・別棟の貸し部屋の鍵の貸出方法について、検討が必要。

##### ②新建物の地下階の建築

###### メリット

- ・新建物利用者にとっては、建物内の移動が一棟で完結する。

###### デメリット

- ・新建物以外の利用者にとっては、別棟に比べ、カフェへのアクセスがよくない。

#### (2) エリア整備の観点

##### ①別棟の建築

###### メリット

- ・別棟をオープンな設えにすることで、ひろば利用者が、別棟内の活動の様子を見て、興味・関心を持ってもらうことが期待できる。市が発信したいイベントを開催することにより、エリア全体を繋ぐことも期待できる。
- ・カフェを新建物内に配置するのに比べ、より多くの方にとってアクセスがよく利用しやすいため、集客増が期待でき、それにより、民間事業者の参入も見込める。
- ・ひろばにカフェがあることで、ひろばの交流・憩いの場としての効果が高まることが期待できる。

###### デメリット

- ・健康福祉事務センター解体後の建築になるため、供用開始が令和11年度以降となり、

新建物供用開始の令和8年度以降よりも後になる。

- ・ 建築確認申請など、別途申請等が発生する。

## ② 新建物の地下階の建築

### メリット

- ・ 新建物供用開始と同時にカフェ等が利用できる。

デメリットは、特になし。

## (3) 施設の管理方法の観点

### ① 別棟の建築

#### メリット

- ・ ひろばとの一体的な施設管理が行いやすい。

#### デメリット

- ・ 施設管理すべき建物が別棟にも及ぶ。

### ② 新建物の地下階の建築

#### メリット

- ・ 一体的な施設管理が可能。

デメリットは、特になし。

## (4) コストの観点

### ① 別棟の建築

#### メリット

- ・ 建築コストは、地下階は一般的には地上階の1.5倍程度が見込まれる。一方、別棟は本事業においては、地上階の1.1倍程度を想定しており、地下階を建築するよりも安価となる。
- ・ 維持管理コストは、設備が決定していないため比較が難しいが、地下階の方が必要となる設備が多くなる可能性が高いため、維持管理コストも別棟の方が安価になると想定される。

#### デメリット

- ・ 屋根面の増加による防水工事等が増え、ライフサイクルコストが増加。

### ② 新建物の地下階の建築

メリットは、特になし。

#### デメリット

- ・ 土の掘削量が増え、コストが増加。
- ・ 土との接地面で追加の防水工事等が増え、ライフサイクルコストが増加。
- ・ 地下に貸し部屋を配置する場合、換気や消防等の設備コストが増加。

## (5) 方向性

施設の管理方法に一定の課題はあるものの、コスト的に優位性が高いと見込まれることや、別棟をひとつの拠点としたひろばとの相互の活動や交流の広がり、アクセスのよさによる賑わいの創出等、エリア全体を繋ぐ効果により、エリア全体の価値が高まることから、別棟を建築する方向で検討を進める。

## 2 ひろばの方向性

基本計画においては、健康福祉事務センター跡地は、レクリエーション、交流、イベント、駐車場等、柔軟に利用できる多目的エリアとして整備すること、中央公民館跡地については、民間事業者への貸付を行うなどの財産活用を検討するとしている。

設計事業者のプロポーザル提案（下図）を参考に、健康福祉事務センター跡地を含むパーク・サイト（賑わいひろば、芝生ひろば）、及び新建物に隣接するケヤキひろばについては、令和4年7月～8月に実施した中央エリアの整備に関するアンケート（以下、「アンケート」という。）、及び10月に実施した利用者・利用団体ヒアリング（以下、「ヒアリング」という。）を踏まえ、以下のとおりの方向性とし、新建物・健康センター・ケヤキひろばを含むシビック・サイト、中央図書館・民間事業者への貸付を検討する中央公民館跡地を含むカルチャー・サイトと一体的なエリア整備を目指す。



設計事業者のプロポーザル提案（※各ひろばやサイトの名称は、設計事業者のプロポーザル提案時の名称であり、今後、名称についても検討していく。）

### (1) パーク・サイト（賑わいひろば、芝生ひろば）の方向性

#### ①賑わいひろば

基本計画における複合化のねらいでは、できる限り外部から活動の見えるオープン化を図るとしており、上記1のとおり、別棟をオープンな設えにすることで、例えば、ひろばを利用している子育て世代が、別棟内の活動の様子を見て、興味・関心を持つことなどが期待できる。様々な世代が、この場を通して交流を広げ、人が集う賑わいの場へと繋がっていくことを目指す。

アンケート及びヒアリングでは、イベント、マルシェ、直売所、子どもの遊び場などの意見が複数あった。

健康センターに乳幼児健診等で訪れた親子が気軽に立ち寄り滞在できる場、また、ひろばに目的を持って訪れることができる仕掛けとして、ベンチや遊具の設置も検討する。カフェ営業等を想定する別棟との相乗効果により、多世代にとって魅力的で滞在したくなる

ひろばを整備するとともに、カフェ等の民間事業者への参入意欲の喚起を図る。

## ②芝生ひろば

アンケートでは、芝生ひろばを含めたパーク・サイトに、マルシェ、カフェ、ベンチ、芝生、イベント、遊歩道、林などがあると、より行ってみたい（滞在して）みたいとの声があった。

芝生ひろばの東側には、樹木に囲まれたデッキやテーブル等を設置し、落ち着いて滞在できる空間の創出を検討する。バリアフリーの観点から遊歩道の舗装を再整備し、市役所本庁舎との往来の利便性にも配慮する。

なお、芝生ひろばは都市計画道路 3・3・3 号線予定地だが、事業化までの活用として、ひろばの利用を想定している。

## (2) シビック・サイト（ケヤキひろば）の方向性

新建物と健康センターを繋ぎ、気軽に利用できる交流・憩いの場とすることで、新たな利用者を新建物に引き込み、多様な世代の交流や地域での活動への参加を促すことを目指す。

## (3) 既存物件の取扱

### ①樹木

基本的には既存樹木を活かした整備を行う方針とするが、整備を進める上で支障が生じる樹木については伐採する。

令和4年度に実施した樹木調査及び診断結果により、不健全（危険木）や著しい被害がみられると判定された樹木については、安全確保のため、当エリアの整備よりも前に、伐採することを検討する。また、将来的な維持管理を見据え、密生していて今後不健全化するおそれのある樹木についても、当エリアの整備よりも前に、徐々に間伐していくことを検討する。

記念樹等をやむを得ず伐採する必要がある場合は、ひろばのベンチや建物の内装材等への木材利用の可能性を検討する。

### ②工作物

本事業の整備を進める上で支障が生じる工作物については、移転、撤去及び処分等を行う。主なものとして、福祉会館の北西にある学習室（(公社)小平市シルバー人材センターに行政財産使用許可）は、駐車場整備を行う上で支障が生じることから、移転先を検討した上で、建物の解体を行う。

中央図書館の北側にある第一民具庫、第二民具庫及び第三民具庫は、目標耐用年数が過ぎていることから、本事業に合わせて、移転先を検討した上で、建物の解体を行う。

芝生ひろば部分等に点在するブロンズ像は、移転を検討し、移転先の確保が困難な場合はその取扱いを別途調整する。