

C13 多摩市公共施設の総合的コンバージョン援用システムの開発

Management System for Conversion of Public Facilities in Tama-City

角田 誠 (助教授) 吉川 徹 (助教授) 竹宮 健司 (助教授)
 倉斗 綾子 (COE研究員) 謝 秉銓 (修士課程)

Makoto TSUNODA (Assoc. Prof.), Tohru YOSHIKAWA (Assoc. Prof.) Kenji TAKEMIYA (Assoc. Prof.)
 Ryouko KURAKAZU (COE Researcher) and Pingchuan HSIEH (Master Course)

ABSTRACT

The conversion of existing public facilities can be quickly and flexibly support of demand of local residents. Therefore, conversion is an extremely effective technique leading preservation and improvement of the public property. In this study, the actual conditions of building capacity of community center in Tama-city were clarified and the management techniques to match the existing facilities with some new user needs were considered.

キーワード：公共施設、施設キャパシティ、利用者ニーズ

Keywords: public facilities, building capacity, user needs

1. 研究概要

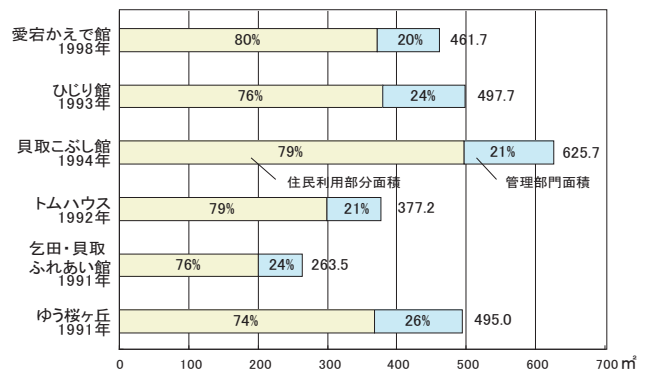
1-1. 背景と目的

多摩市は、多摩ニュータウン開発計画やこれに伴う急激な人口の増加により、国、都が一体となって豊富な公共施設を整備してきた。それらの公共施設は一定の時期に集中的に整備されたため一斉に老朽化している。また、少子高齢化による人口構造の変化は、公共施設ニーズの多様化・複雑化を招いている。このような状況に対し、現在の財政状態では従来のようなスクラップアンドビルドによる対応は困難であり、資源有効活用の観点からも好ましくない。一方で、何らかの方策を講じなければ、最低限の維持保全もできず、施設の寿命を早めてしまう事にもつながる。

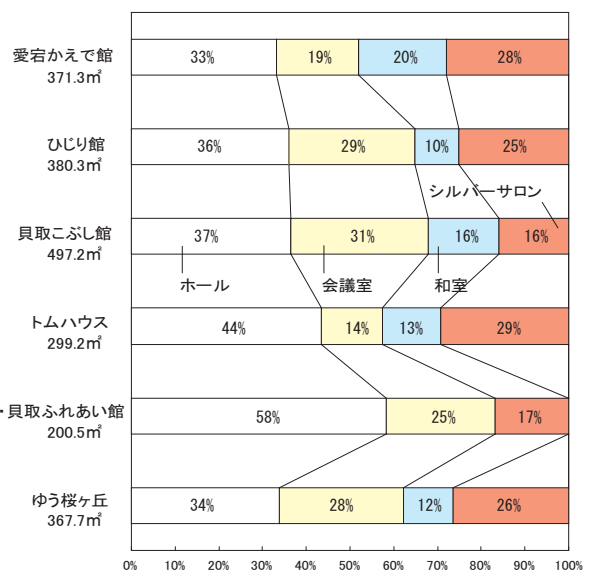
既存公共施設の有効活用に対し、施設単体の状況や一過性ニーズへの対応、また補助金制度など、従来見られた場当たりの、局所的な動機によるストック活用は、単なる個別解を造り出すに止まっており、展開性が極めて低い。そこで、本研究ではFM的視点に立ち、時空間における多様な施設群とニーズ群とを適切にマッチングさせることにより、普遍的な個別解を創出し、公共資産の有効活用を促す総合的なシステムを構築することを目的とする。

1-2. 研究方法

地域の中核をなす既存公共施設の諸室面積や平面配置、構造的な保有性能、老朽度などを把握し、施設の継続使用の是非について物質資源の循環性などのハード面の検討とともに、ストック活用による価値向上効果などのソフト面に関する分析から、コンバージョンの可能性を総合的かつ客観的に評価する。今年度は多摩市のコミュニティセンター全6施設を対象として、



図・1 コミュニティセンターの延床面積



図・2 施設別の住民利用諸室の面積構成

施設台帳、建築図面などから、施設規模、空間構成、利用特徴などを把握した。

2. 調査結果・分析

2-1. コミュニティセンターの空間構成 (図・1・2)

地域住民が利用可能な施設空間の大きさは75~80%程度であり、施設間でのばらつきは見られない。全ての施設において、ホールが最も大きな面積を占めている。また、会議室面積の割合にはばらつきがある。

3. 住民利用空間のボリューム分析

3-1. ホール (図・3)

梁下寸法(利用可能空間高さ)が大きいものが多い。特に梁下寸法5000mm以上のものは二層分のボリュームとなっている。床面積には大きなばらつきが見られ、梁下寸法が大きなものほど床面積が大きくなる傾向がある。2つのホールがある施設では、隣接してホールが配置されており、その境界壁は可動式間仕切りとなっている。そのため遮音性能が低く、利用要求が高いにもかかわらず同じ時間帯では1つの団体しか利用できない状況である。規模的には充足しているが、利用者ニーズには対応できていないという、施設供給面と需要面とのバランスが図られていない例と見ることができる。

3-2. 会議室 (図・4)

会議室では空間の高さは安定しているものの、床面積には大きなばらつきがある。会議室の床面積は使用定員から決定される傾向があり、ほぼ同じ大きさのものが各施設に設けられている。隣接した会議室の間仕切りも可動式が多くなっており、利用者ニーズに対応可能なしつらえとなっている。一方で、調理作業や工作作業などの活動内容を限定した会議室では、一般の会議室に比べ利用頻度はさほど高くないが、他の活動に対応しにくいいため会議室全体の利用状況を圧迫している面もある。

3-3. 和室 (図・5)

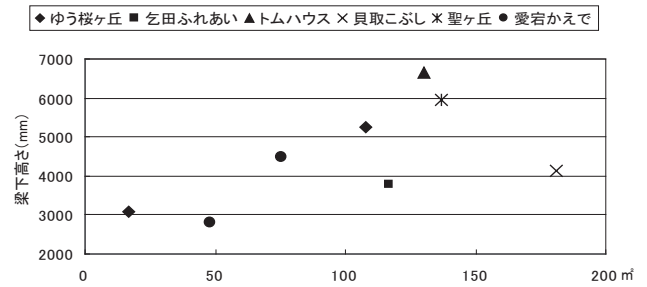
水屋がありお茶会ができる和室と畳のみで構成されている和室に大別される。床面積は前者のほうが比較的大きい。同じ畳数であっても床面積は異なっており、これは畳以外の板の間などの面積に起因している。施設利用実態をみると、利用頻度は他の諸室に比べ低く、また利用団体も限られている。

3-4. シルバーサロン (図・6)

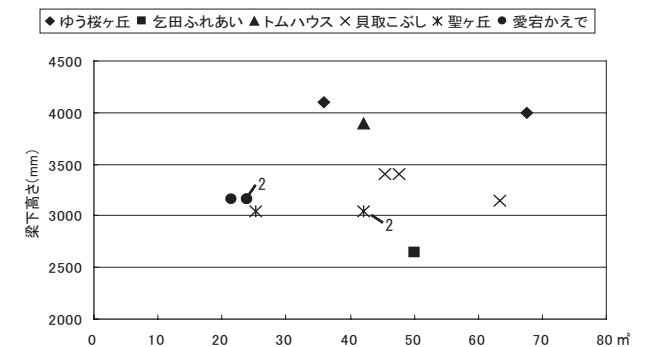
各施設において床面積に大きな差異は見られない。浴室の面積割合も1施設を除きほぼ同様であった。シルバーサロンは他の諸室と異なり利用申請が不要であるため、ニーズの特徴を把握しにくいのが、概ね十分なサービスが提供されているようである。

4. まとめと今後の予定

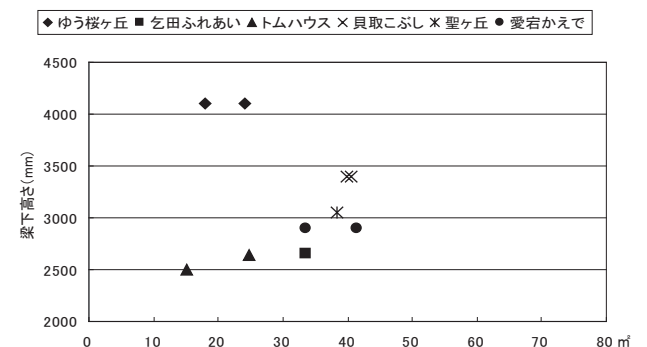
本年度は、多摩市における現状のコミュニティセン



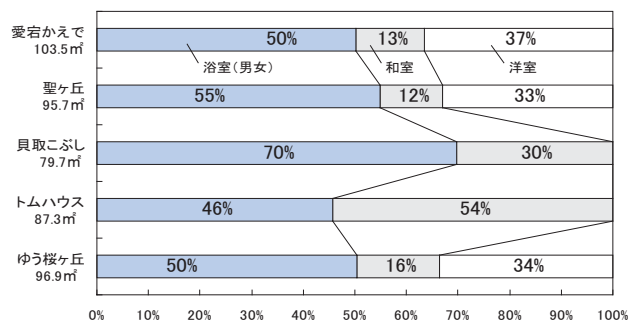
図・3 ホールの床面積と梁下高さ



図・4 会議室の床面積と梁下高さ



図・5 和室の床面積と梁下高さ



図・6 シルバーサロンの面積構成

ターの物理的な施設状況(施設供給面)と施設の利用状況(施設需要面)との関係を考察した。多摩市ではコミュニティセンターの新設が望まれているが、実際の施設及び利用状況から見ると、既存施設の改良や他の公共施設の部分的なコンバージョンでも十分対応可能であると思われる。今後は、他施設に対する同様の分析、及び施設供給と需要のマッチングを考慮したコンバージョンの可能性について、施設の利用圏域や配置も含めた検討を継続する予定である。