

# 公共施設の検討条件について



## 資料 5

次回以降の検討会に向けて、確認していただきたい3つの検討条件について解説します。

また、参考として、平成29年度基本計画（案）の際に検討した主な施設配置パターンの概要を示します。

### 課 題

公共施設の老朽化、人口・社会構造の変化、時代の変化・ニーズに対応した公共施設マネジメントの取り組み



### 検討条件

条件 1 . 公共施設の保全・利活用  
基本指針

秩序あるまちづくり、法規制の遵守



条件 2 . 建物ボリュームの制限  
(都市計画法、建築基準法)

公共施設の建替え時の利用、生活への影響回避

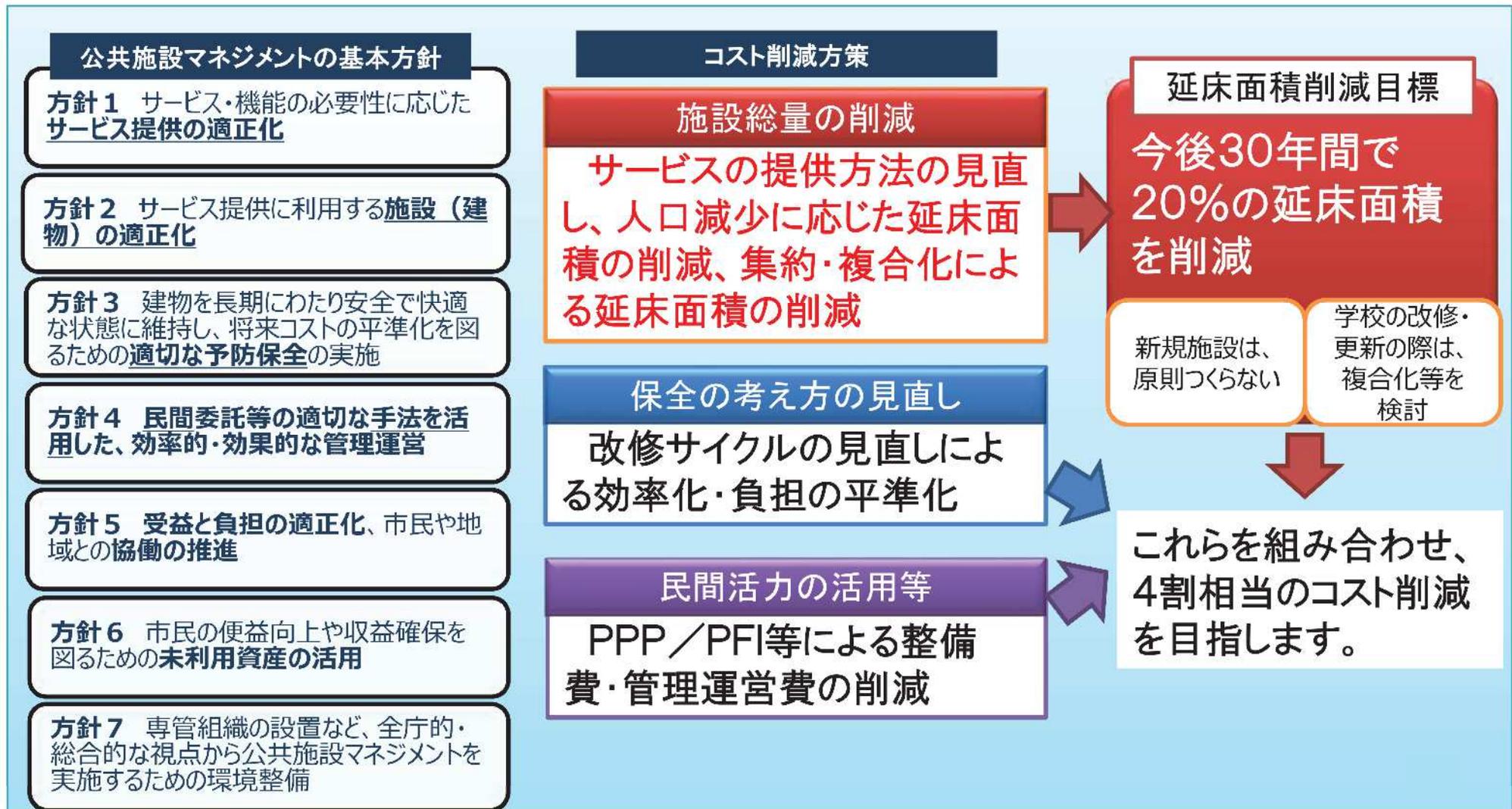


条件 3 . 建替え中のサービスの  
継続



# 条件 1 . 公共施設の保全・利活用基本指針

- ・本基本方針は、相模原市が公共施設マネジメントに取り組む上での基本方針やコスト削減などの考え方をまとめたものです（平成25年10月）。
- ・今後の検討では、基本方針に則った検討がポイントになります。





# 条件 1 . 公共施設の保全・利活用基本指針

- ・ 必要な機能やサービスを維持しつつ、施設や地域の特性に合った様々な手法を組み合わせながら、施設総量の削減を目指すこととしています。
- ・ この中では、複合化、多機能化がポイントになります。

## 施設のあり方の見直し方策

①複合化 …設置目的が異なる施設を一つの建物に整備

公民館 市民の学習活動の場(貸室)	+	まちづくりセンター 窓口サービス	=	公民館 別々の施設を合築	まちづくりセンター
----------------------	---	---------------------	---	-----------------	-----------

共用スペース(玄関ホール、機械室、エレベーター、階段、トイレ等)の削減

②多機能化…設置目的が異なる施設を、両方の機能を合わせ持つ一つの施設として整備

●●学習センター 青少年の活動の場(貸室)	+	老人福祉センター 高齢者の活動の場	=	●●●センター 利用者を限定しない多様な住民活動の場 (諸室を共用して譲り合いながら使用)
--------------------------	---	----------------------	---	---

③集約化 …設置目的が同じ施設を集約(統廃合)して整備

A小学校 児童(学級)数が少ない	+	B小学校 児童(学級)数が少ない	=	●●小学校 規模の適正化	廃校    転用
---------------------	---	---------------------	---	-----------------	-------------

④転用 …使わなくなった建物を他の用途として再利用

公民館	まちづくりセンター	有効利用
-----	-----------	------

⑤民営化 …市で実施していたサービスを民間サービスで代替

公立保育園	⇒	民間保育園	必要に応じて土地や建物を譲渡・貸付
-------	---	-------	-------------------



# 条件 1 . 公共施設の保全・利活用基本指針

- ・ 市民の便益向上や収益確保のため、未利用資産を活用することとしています。
- ・ 淵野辺駅南口周辺地区においても、公共施設の再編・再配置により未利用地が発生する場合、市の事業用地として活用するか、民間への賃貸や売却などの活用を検討する必要があります。

## 未利用資産の活用

### 方針6：市民の便益向上や収益確保を図るための未利用資産の活用

施設の統廃合、再編・再配置等により発生する、未利用の土地や建物については、市以外の主体が活用することにより、市民に新たな便益を提供したり、賃貸や売却など、資産として運用し、収益の確保を図るなど有効活用を図ります。

(主な取組)

- 未利用資産の売却を含む利活用の検討



## 条件 2 . 建物ボリュームの制限

- ・ 秩序あるまちづくりのために、都市計画法と建築基準法の規制により、場所によって、建物のボリュームが制限されています。
- ・ 公共施設の整備は、**法令に基づく建物ボリュームの制限を遵守して検討**しなければなりません。

### 都市計画法

- ・ **用途地域** (建てられる用途の制限)
- ・ **建ぺい率** (敷地に対する建築面積の割合の制限)
- ・ **容積率** (敷地に対する延床面積の割合の制限)

### 建築基準法

- ・ **日影規制**  
(他の敷地への落ちる日影の時間・範囲の制限)

### 都市公園法

- ・ **建ぺい率** (公園内に建物を設置する場合の建築面積の割合の制限)

### 建物のボリューム

- ・ 建築面積
- ・ 延床面積
- ・ 高さ、形状



# 条件 2 . 建物ボリュームの制限

## ( 1 ) 用途地域

- 用途地域とは、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用を定め、建てられる建物の用途などを制限するもので、13種類の用途地域があります。
- 淵野辺駅南口周辺では第一住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域の用途地域となります。



【青少年学習センター】

- ・ 第一種住居地域
- ・ 建ぺい率：60%・容積率：200%



【市立図書館・鹿沼公園】

- ・ 第二種住居地域
- ・ 建ぺい率：60%・容積率：200%

【公民館・児童館・駐輪場】

- ・ 近隣商業地域
- ・ 建ぺい率：80%・容積率：300%

用途地域	凡例
第一種住居地域	
第二種住居地域	
近隣商業地域	
容積率・建ぺい率記号	



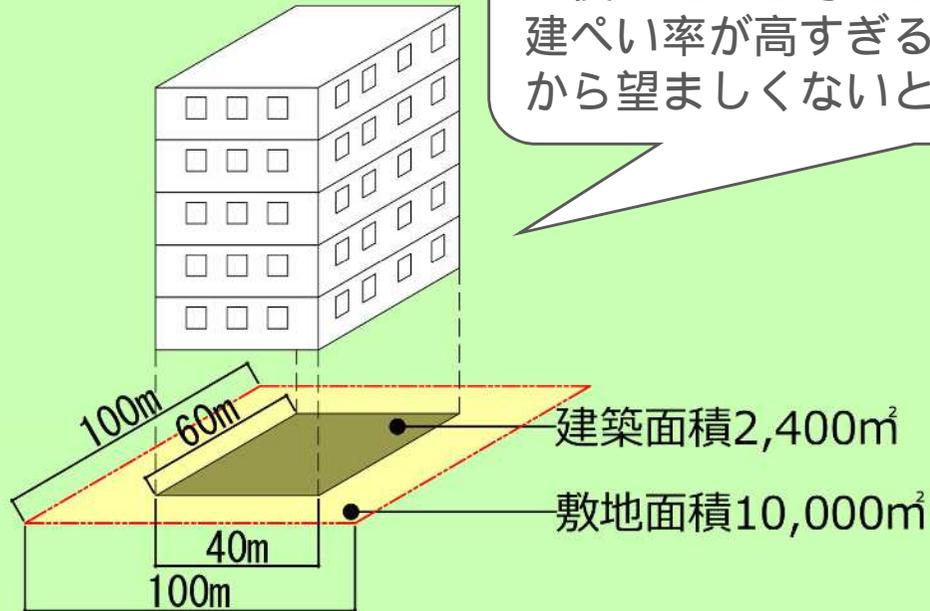
## 条件2 . 建物ボリュームの制限

### 建ぺい率（けんぺいりつ）とは

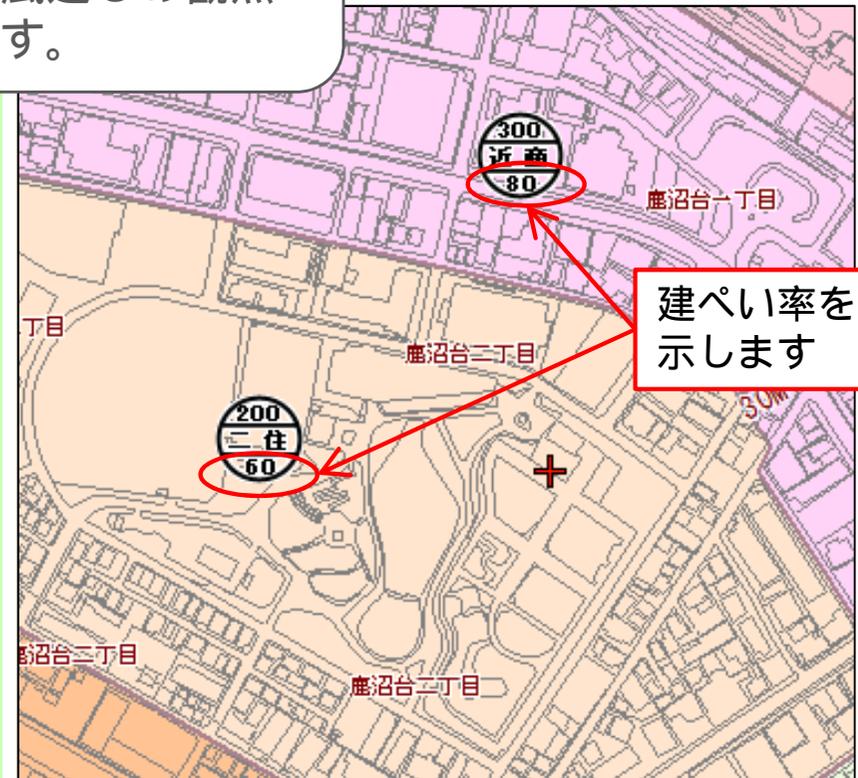
- ・ 建ぺい率とは、**敷地面積**（建物を建てる土地の面積）**に対する建築面積**（建物で蔽っている面積）の割合のことです。
- ・ 駅周辺では80%、図書館・鹿沼公園周辺では60%が上限となっています。

### 【建ぺい率算定例】

せっかくの土地を無駄なくギリギリまで建物に使いたいと考える人もいるでしょうが、建ぺい率が高すぎる家は防災や風通しの観点から望ましくないとされています。



$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \frac{2,400\text{m}^2}{10,000\text{m}^2} \times 100 = 24\% \leq 60\%$$



## 条件 2 . 建物ボリュームの制限

### 建ぺい率（けんぺいりつ）とは

- ・ **都市公園**である鹿沼公園では、都市計画法で定められた建ぺい率とは別に、都市公園法では公園内建築物の建ぺい率は**原則2%**と定められています。
- ・ ただし、特例として教養・休養・運動施設を設置する場合、**10%を上限として上乗せ**できます。

### 【鹿沼公園の建ぺい率算定】

鹿沼公園の敷地面積：48,509m<sup>2</sup>



### 【建築面積の上限】

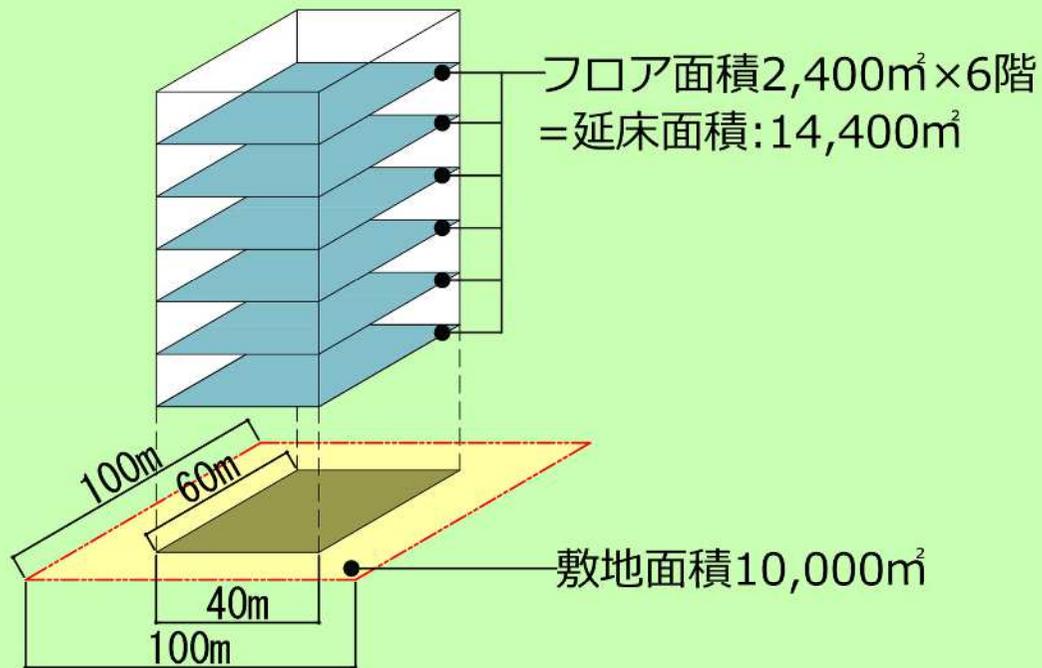


# 条件 2 . 建物ボリュームの制限

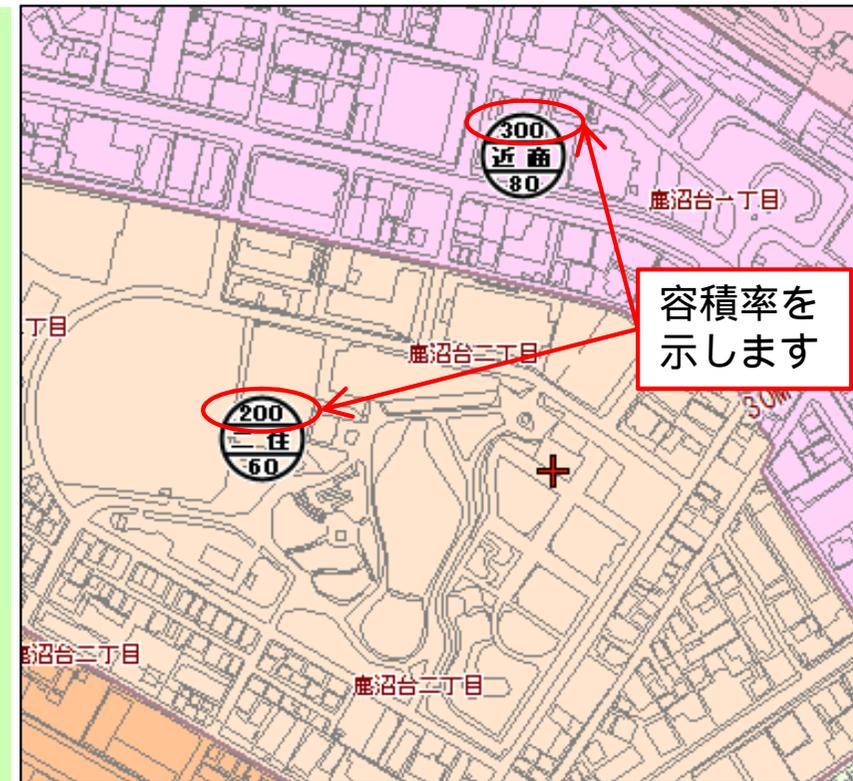
## 容積率（ようせきりつ）とは

- 容積率とは、敷地面積に対する建物の延床面積（全フロアの合計面積）の割合のことです。
- 駅周辺では300%、図書館・鹿沼公園周辺では200%が上限となっています。

### 【容積率算定例】



$$\text{容積率} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \frac{14,400\text{m}^2}{10,000\text{m}^2} \times 100 = 144\% \leq 200\%$$

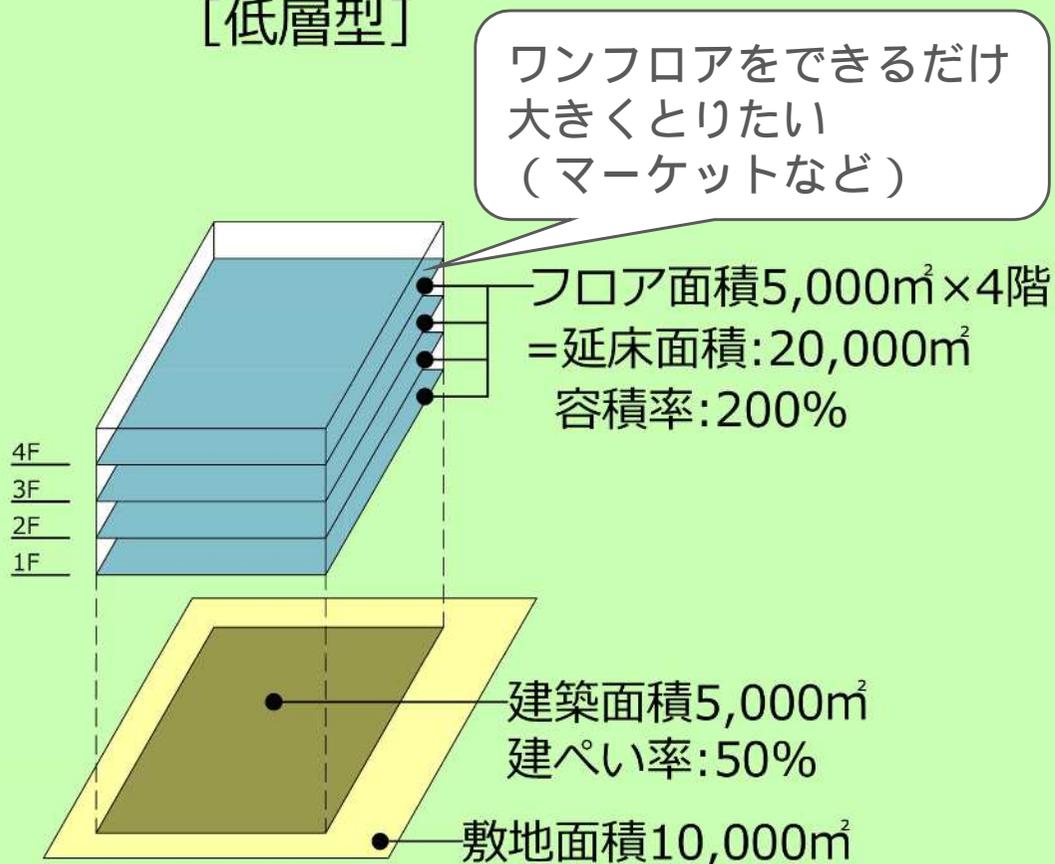


## 条件2 . 建物ボリュームの制限

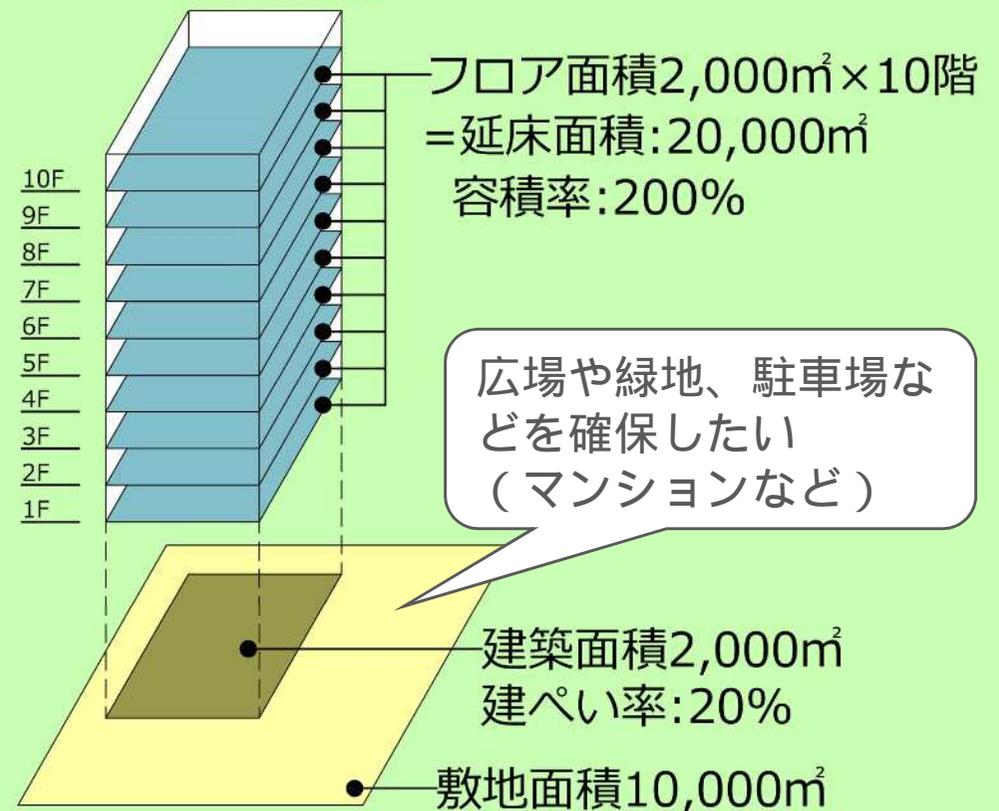
### 建ぺい率と容積率の関係

- 可能な限り建物（床面積）を大きくしたい場合、容積率を最大まで使うことを考えます。
- この場合、建坪を広くとる低層型や、建坪を小さくとる高層型など、建ぺい率と階数の関係からいくつかのパターンが考えられます。

[低層型]



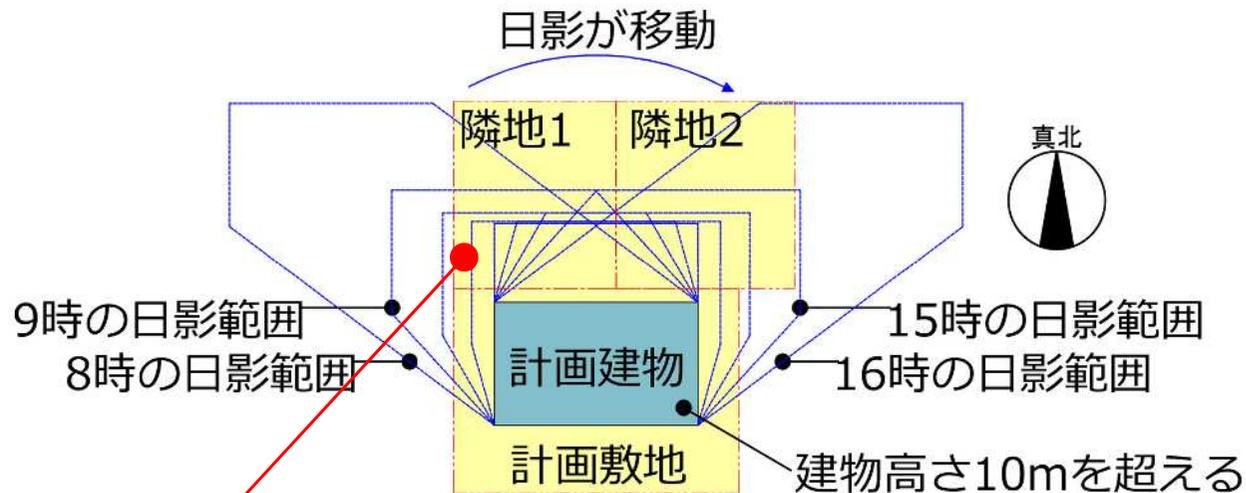
[高層型]



# 条件2 . 建物ボリュームの制限

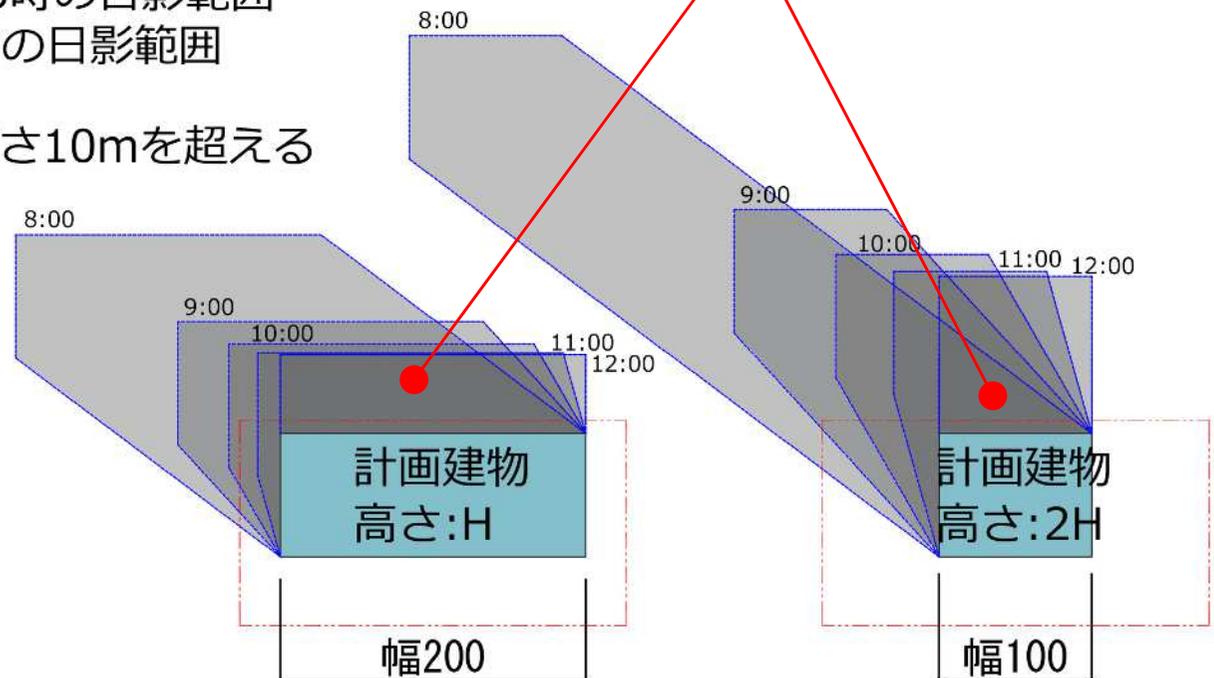
## 日影規制

- ・ 日影規制とは、日影が一番長くなる冬至の日に、隣地に一定時間以上の日影が生じないように、建物の形態を制限するものです。
- ・ 敷地の中の建物の位置や形、高さなど個別の建物ごとに検討が必要です。



建物高さとの日影の影響として、高さが2倍になるより、幅が2倍のほうが日影時間が長くなる範囲が大きいです。

隣地の敷地にできる日影の上限時間が決まっています。

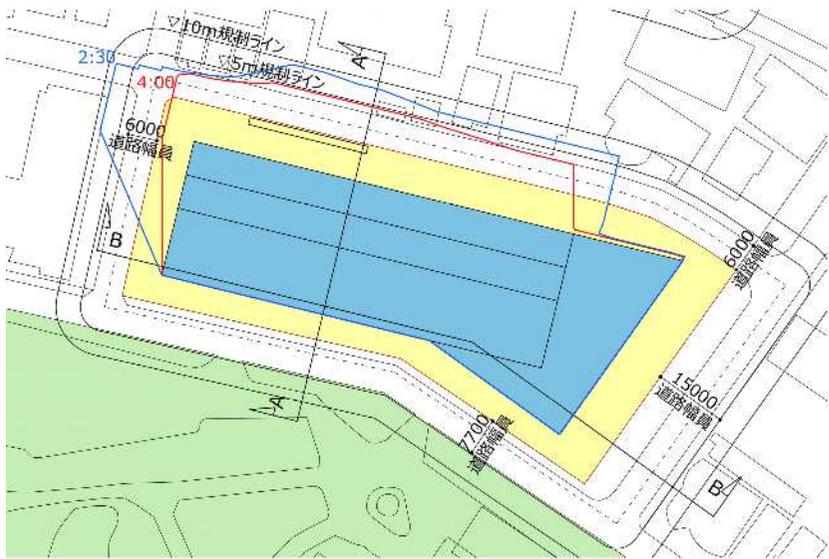
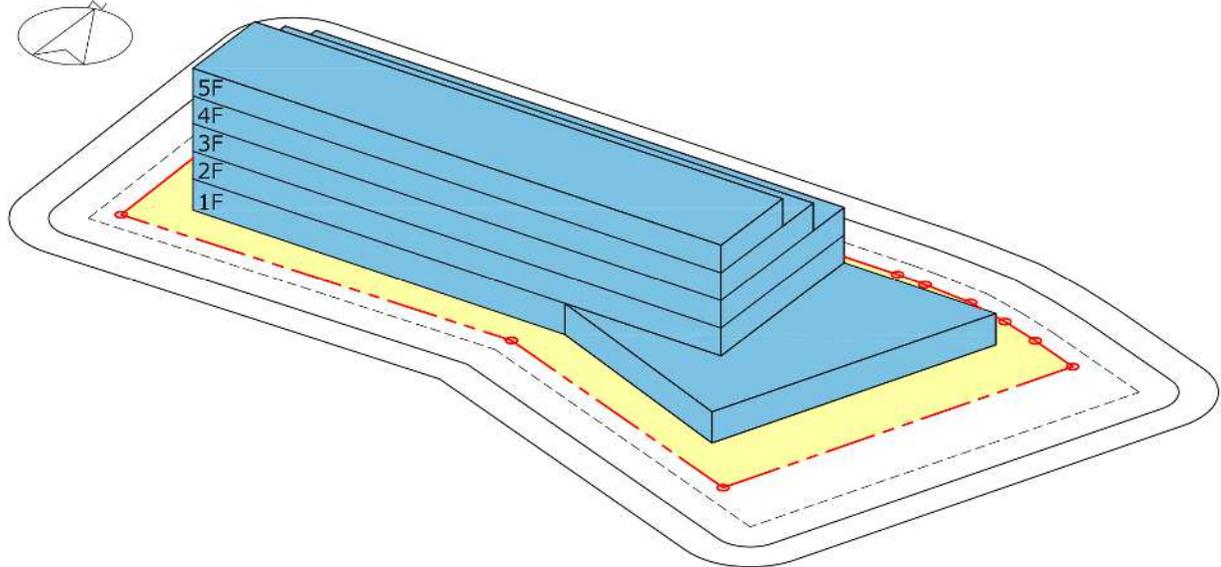


# 条件 2 . 建物ボリュームの制限

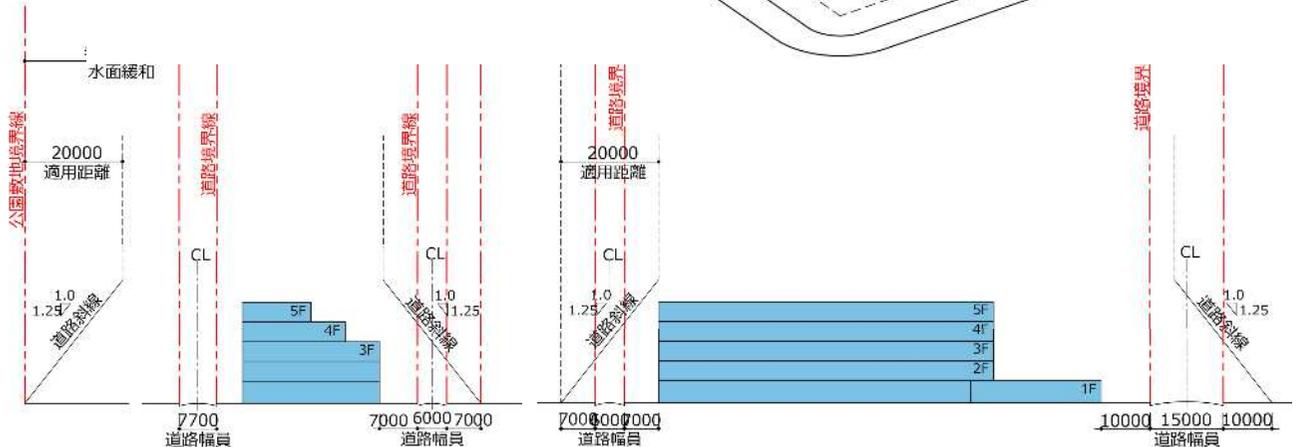
## ボリュームスタディ

- ・ 市民図書館の敷地で、建ぺい率も容積率も最大近くまで利用した低層型建物のシミュレーションを示します。
- ・ 高さは一番高い部分で5階になります。

敷地面積	5,198㎡		
用途地域	第二種住居地域		
建築面積・建ぺい率	2,942㎡	57%	60%
延床面積・容積率	10,222㎡	197%	200%



等時間日影図



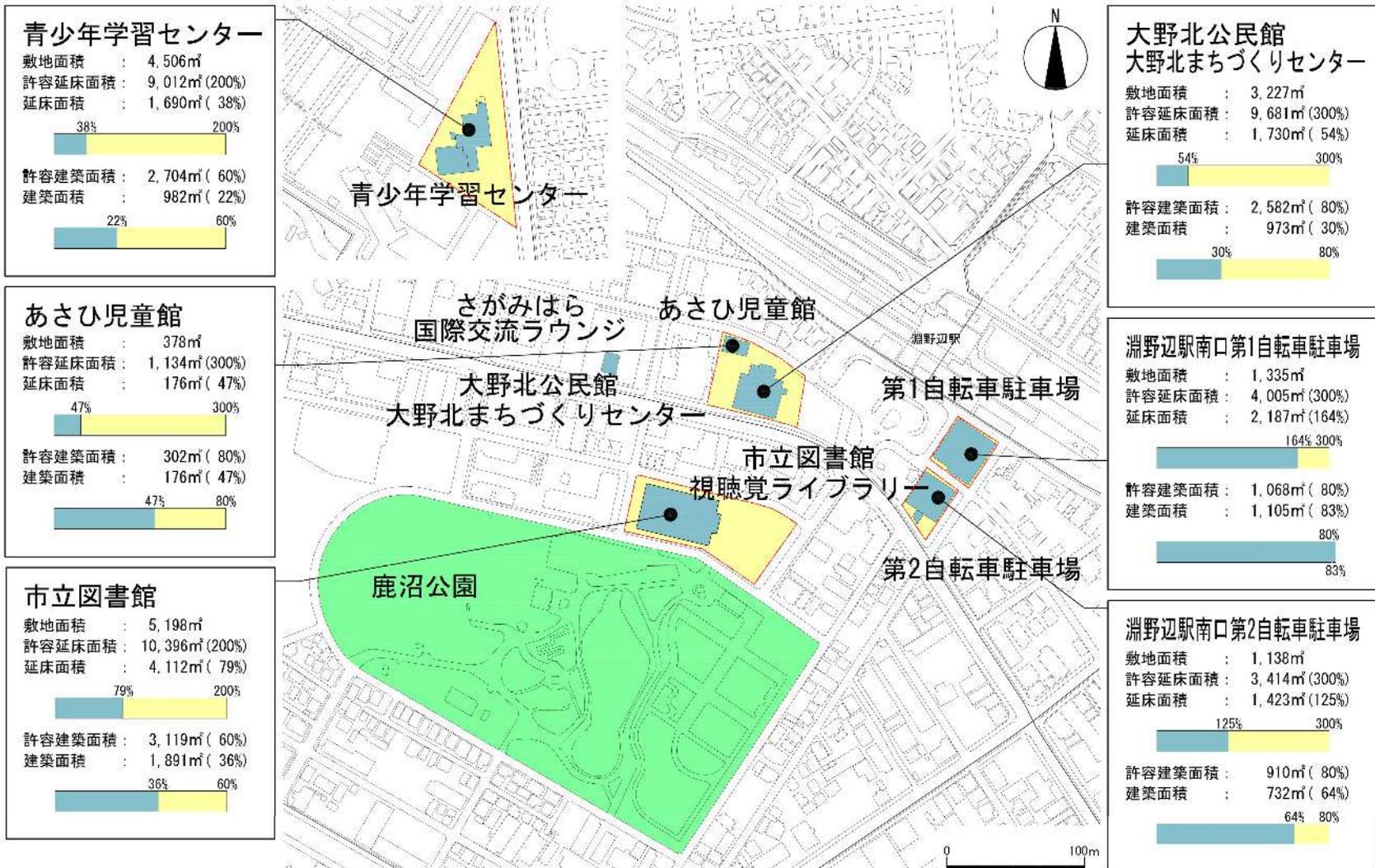
A-A断面図

B-B断面図

# 条件 2 . 建物ボリュームの制限

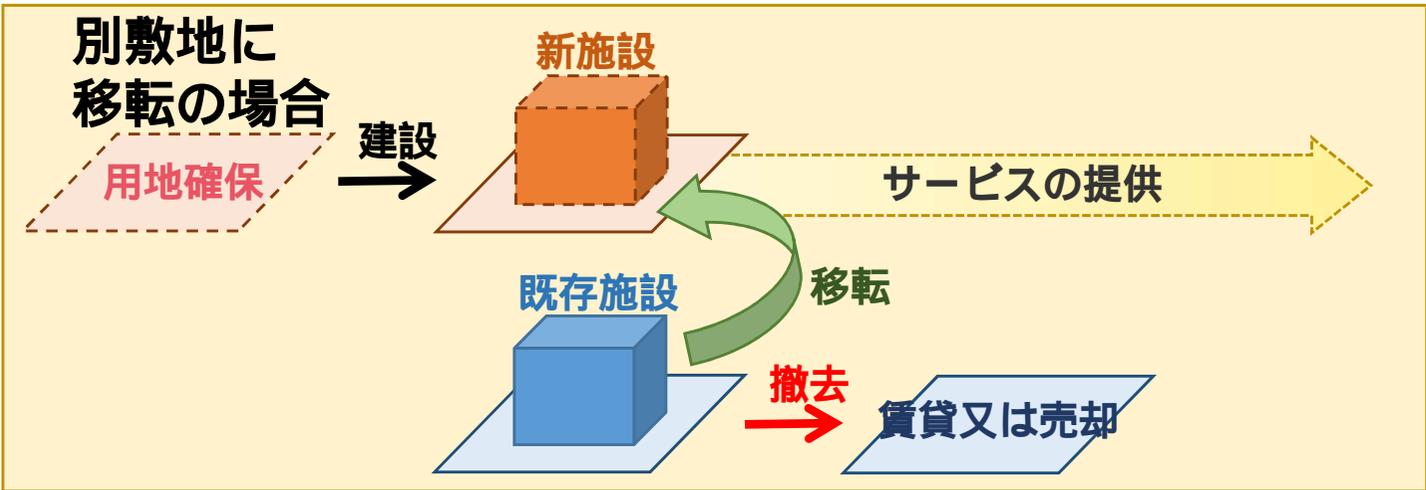
## 既存公共施設のボリューム

・ 既存公共施設は敷地に対して、自転車駐車場以外は建ぺい率・容積率ともに大きな余裕がある状態であることがわかります。

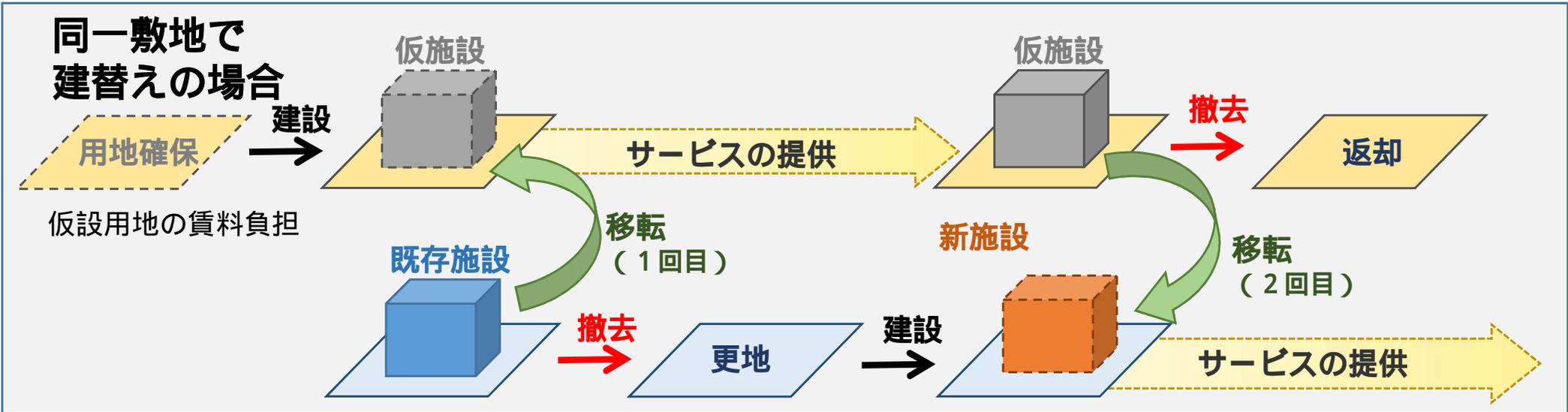


# 条件 3 . 建替え中のサービスの継続

- ・ 施設の建替えにあたって、**建設工事期間も利用サービスを継続できるように**、別敷地への移転新設や仮施設の建設等を検討する必要があります。
- ・ 新施設の建設工事にはおよそ1年から2年程度の期間がかかります。



敷地ではなく他の施設内に移転することも可能ですが、民間施設の場合は、賃料負担が必要になります。



## 参考) 平成29年度基本計画(案)の際に検討した主な施設配置パターンの概要

- ・平成29年度基本計画(案)の検討に際し、考えられる公共施設の配置のパターンを複数案検討し比較を行っています。
- ・ここでは、この中から参考として主なパターンを示します。

### 平成29年度基本計画(案)の主な検討条件

- ・対象とする公共施設、用地は次のとおり。  
(まちづくりセンター、公民館、児童館、図書館(視聴覚ライブラリー)、国際交流ラウンジ、青少年学習センター、自転車駐車場、鹿沼公園)
- ・既存施設の機能(サービス)は維持
- ・建物ボリューム、その他関係諸法令に関する規制は遵守
- ・現在の公共施設用地で建て替える場合には、仮施設でサービスを継続
- ・跡地は、民間への賃貸、売却により財源として活用
- ・歳入と歳出を想定し、影響額を試算し、今後の社会情勢を踏まえて検討
- ・公園に公共施設を移転する場合には、公園のリニューアルを実施。移転しない場合は現状維持。

# 平成29年度基本計画(案)の際に検討した主な検討パターンの概要

これから市民検討会で様々なパターンを検討していきましょう！



今回、提示した検討パターンは平成29年度に検討したパターンの一部です。今後の検討で様々なパターンを検討していきましょう！

	基本計画面	パターン	パターン	パターン
検討パターン	全て公園に集約する	図書館用地に図書館とまちセン、公園に公民館、学習センター等を設置する	図書館用地に複合施設を設置する 駐輪場は別棟	現在の位置で施設を建替
配置イメージ				
集約複合化の効果	多くの機能を集めることで延床面積や維持管理費が削減でき、事業などの連携がさらにしやすくなる。			
仮設施設の必要性	休館や仮設の必要なし	仮設図書館	仮設図書館	仮設図書館・公民館・駐輪場等
公園リニューアル	複合施設の建設に合わせて公園全体をリニューアル。配置しない場合は現状を維持。			
影響額(歳入と歳出の差額)	一般的な公共事業手法として、「歳入」は市財源、地方税、民間活力による土地活用益などを見込み、「歳出」は施設の建設費、維持管理費の他、起債に伴う利子などを見込んで算出をしています。			
	約3億円	約-17億円	約-10億円	約-50億円
施設配置パターンに近づく検討委員アンケートで出された解決のアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本鹿沼公園は現状維持でグラウンドに公共施設を造ったらよい。自転車置場は現状維持が良い</li> <li>老朽化が進行している公共施設は、公園内に複合施設として設置する</li> <li>青少年学習センターも駅から近い方が良いが、公園の中に子ども向けの施設として児童館と一緒にあるのも良いのではないか</li> <li>全ての公共施設を駅から近いところに置くことは難しく、施設の複合や公園内への配置も必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館、公民館、まちづくりセンター、国際交流ラウンジ、児童館の統合(場所は現在の図書館(またはまちづくりセンターの場所))。青少年学習センターは矢部地区に残し児童館の役目も果たさせる。駐輪場は利便性と安全性を考慮してそのまま</li> <li>図書館のある場所に複合施設を造り、その地下を共同駐車場にする</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現駐輪場：駐輪場(更新)、国際交流ラウンジ(移設)</li> <li>鹿沼公園：公園事務所(更新)、児童館(移設)、カフェ(新設)</li> <li>現まちセン・公民館：まちセン・公民館(更新)、図書館(新設)</li> <li>現図書館：市営駐輪場</li> <li>青少年学習センターは再整備に入れるべき地理的位置にない。</li> </ul>	
上記以外の検討委員アンケートで出された解決のアイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>動線を考慮し、自転車駐輪場、まちづくりセンター、国際交流ラウンジは絶対的に駅前に置くべき。・自転車駐輪場は駅の近くのままとする(公園内はなし)</li> <li>駐輪場は駅前にないと意味がない。・課題は、駅前駐輪場の移設。・鹿沼公園を駅の南口まで拡大する。</li> <li>鹿沼公園・市立図書館の駐車場の統合・立体化(地下埋設)、国際交流ラウンジの図書館への統合。・駐輪場と公園、図書館の駐車場は地下化する。</li> <li>公共施設は高層ビルなどでコンパクトに1箇所にまとめる。・可能な限り複合施設が望ましい。・複合型公共施設の誘致に関しては、利用頻度の少ない場所を洗い出し、必要面積を勘案すべき。・集約するのであれば、セットにしたときに利用価値が最大化または相性の良い組み合わせにする。</li> </ul>			