

複合化の事例（志津市民プラザ）

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp

公民館改築に係る基礎調査
（大学との共同研究）

現状把握（見える化）

施設評価（アセスメント）

総量縮減（LCC計算）

複合化による市民サービス向上

平成27年11月オープン



歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp

複合化による市民サービス向上

A map of the area around the station. The station building is marked with a red dot and labeled '駅' (Station). Surrounding roads include '国道1号' (National Route 1) and '市道' (Municipal Road). Nearby facilities include '公民館' (Community Center), '地域防災委員会' (Local Disaster Prevention Committee), '出雲市' (Izumi City), '出雲市立中央図書館' (Izumi City Central Library), '出雲市立中央公民館' (Izumi City Central Community Center), '出雲市立中央児童センター' (Izumi City Central Children's Center), '出雲市立中央小学校' (Izumi City Central Elementary School), '出雲市立中央中学校' (Izumi City Central Junior High School), '出雲市立中央高等学校' (Izumi City Central High School), '出雲市立中央大学' (Izumi City Central University), '出雲市立中央大学附属図書館' (Izumi City Central University Affiliated Library), '出雲市立中央大学附属公民館' (Izumi City Central University Affiliated Community Center), '出雲市立中央大学附属児童センター' (Izumi City Central University Affiliated Children's Center), '出雲市立中央大学附属小学校' (Izumi City Central University Affiliated Elementary School), '出雲市立中央大学附属中学校' (Izumi City Central University Affiliated Junior High School), '出雲市立中央大学附属高等学校' (Izumi City Central University Affiliated High School), '出雲市立中央大学附属大学' (Izumi City Central University Affiliated University). A legend indicates '駅' (Station) with a red dot and '出雲市' (Izumi City) with a green circle.

劣化危険度 = (経年率 + 耐震率) ÷ 2
 ・経年率 = 経過年数 ÷ 耐用年数 × 100
 耐用年数: RC=70年、S=45年、W=30年
 ・耐震率 = 評価点 ÷ 2
 評価点 1: 1981以降
 評価点 2: 1981以前 + 補強不要
 評価点 3: 1981以前 + 補強要

京成志津駅周辺の施設評価

- ・公民館のみではなく、周辺地域の施設を含めた再生手法の検討が不可欠
- ・施設の統廃合や民間施設の賃借などの施設・敷地の有効活用が望ましい

→志津駅周辺6施設+賃借1施設を建築再生の検討対象とする

以上の結果をまとめると右枠の通りです。

総量縮減(LCC計算)

の実現はイニシャルコストは増加するものの、
 長期的に見れば大幅な費用削減の可能性が高い
 削減による長期的な経費削減効果あり

施設計画

収容人数

施設名 (延床面積[m ²])	経過年数 /構造	耐震 性能	可 変	荷 重	階 高	施設 評価	総量 維持	費用 使用	機能抽出	
公民館 (854)	築38年 /RC造3F	×	×	○	○	○	改修	改修	2.84	新築 改修 解体 ※建替希望
合同庁舎 (930)	築33年 /S造3F	○	×	○	○	○	解体	建替	2.84 解体含	新築 改修 解体 ※解体希望
北口駐輪場(945)	築32年 /S造3F	○	○	○	×	×	統合	改修	0.08	自転車駐輪場 新駐輪場 ※空スペース有
児童センター(303)	築32年/S造1F	○	○	×	×	○	移転	改修	0.04	改修 新築 ※児童センター
南口駐輪場(1391)	築29年 /S造3F+B1F	×	○	○	×	×	統合	改修	0.13	自転車駐輪場 ※空スペース有
地域防災集会所(184)	築43年/W造1F	不	不	不	不	不	保留	保留	0.00	新築 改修 解体 ※新築希望
南部包括支援センター	※費借施設	—	—	—	—	—	保留	保留	0.00	新築 改修 解体 ※新築希望

施設総面積の現状維持が前提では、希望追加機能を付加しないにもかかわらず膨大な費用が必要になります。

→機能統合による総量縮減の検討が必要

◎イニシャルコスト(初期費)

◎ランニングコスト(運用費)※

◎ライフサイクルコスト(60年)

: 8.9 (億円)

: 2.2 (億円/年)

: 140.0 (億円)

【数地:約6%削減、延床:約24%削減】

施設名 (新築面積[m ²])	再生 提案	機能配分
—	売却	
複合庁舎 (2400)	新築 /W造3F	
学童センター	改修	※学童に特化
南口駐輪場	改修	統合
—	売却	
適応指導教室	移転※	適応指導教室

※公共空きスペースへ

○イニシャルコスト(初期費) 7.6(億円) →14%削減
 ○ランニングコスト(運用費) 2.0(億円/年) →9%削減
 ○ライフサイクルコスト(60年) 125.6(億円) →10%削減

公民館改築に係る基礎調査 (大学との共同研究)

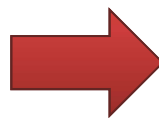
志津市民プラザの概要

歴史 自然 文化 のまち
www.city.sakura.lg.jp

建替え前



バリアフリー
環境対応
省エネルギー
防災機能



多世代交流
憩いの場

建替え後



建物名	建築年	構造	階数	面積	跡地利用
志津公民館	S48	RC	3F	845㎡	売却(予定)
志津児童センター	S54	S	1F	303㎡	学童保育所
志津出張所、 志津図書館志津分館	S54	S	3F	930㎡	建替
志津駅北口 自転車駐車場	S54	S	3F	945㎡	建替

- 駅周辺に分散して立地し、同時期に老朽化していた各施設を、駅前に集約して**複合化**。
- 個別の建て替えよりも費用総額を削減し、利便性も向上。

建物名	建築年	構造	階数	面積
志津市民プラザ	H27年11月	RC	4F	3,275㎡
志津駅北口 自転車駐車場	H27年3月	S	2F	587㎡

複合施設内訳

施設名	設置階	面積
志津公民館(カフェ・共用部を含む)	1F～4F、RF	2,295㎡
志津出張所	1F	244㎡
志津図書館志津分館	2F	291㎡
志津児童センター	3F	365㎡
志津南部地域包括支援センター	1F	39㎡
防災倉庫	1F	10㎡