

青梅市新生涯学習施設（仮称）

基本計画書

青梅市新生涯学習施設(仮称) 基本計画書

目 次

I	上位計画における位置付け	1
II	施設整備の背景	1
III	施設整備の基本方針	2
1	生涯学習施設の充実	2
2	中心市街地のにぎわいの創出	2
3	公共施設運営の効率化と集約化・複合化	2
4	整備区域および想定規模	8
5	施設の基本的な機能	9
IV	計画の概要	10
1	敷地概要	10
2	整備区域全体イメージ	11
V	施設整備のコンセプト	12
VI	施設計画について	13
1	施設計画の検討	13
2	施設をつくるにあたっての考え方と内容	15
3	所要室の整理	18
4	機能関連図	19
5	管理運営計画	19
6	コスト削減計画	20
7	ユニバーサルデザインにもとづく施設計画	20
VII	建築計画について	21
1	周辺状況	21
2	法的条件の整理	22
3	計画施設の検討	23
VIII	防災計画について	24
1	主な防災機能	24
2	耐震性能についての基準	24
IX	環境計画について	26
1	環境に関する市の施策	26
2	環境に関する本計画での取り組み	27
X	設備計画	29
1	電気設備計画	29
2	機械設備計画	30
X I	利用者等の意見と対応	31
X II	事業スケジュール(予定)	32
X III	補助金、交付金制度の調査及び活用	33

I 上位計画における位置付け

青梅駅周辺地区における複数の公共施設は、建設から数十年が経過し、いずれも老朽化が進んでおり、施設運営を効率化する観点から統廃合を含めた適切な施設配置を行うことが重要な課題となっている。生涯学習施設の整備については、第6次青梅市総合長期計画（以下、「長期計画」という。）および実施計画において、以下のように位置付けられている。

1) 生涯学習環境の充実と文化芸術施設の再構築

長期計画で示された「文化・交流活動がいきづくまち」、「生涯学習」の基本施策において、生涯学習機会の充実を図るため、機能の充実や利用促進など学習環境の整備に努めることとしている。

また、「歴史・文化・芸術」の基本施策において、市民会館などの文化芸術活動拠点の老朽化に対応した計画的な改修に努めるとともに、新たな文化芸術活動の拠点となり、様々な機能を有する複合施設の建設を検討するなど、文化芸術施設全体のあり方を再構築することとしている。

2) 公共施設の再編・再配置

長期計画で示された「持続的な行財政運営ができるまち」、「公共施設保全・整備」の基本施策において、地域の特性や施設機能を十分に踏まえた上で、統廃合を含む施設配置のあり方を検討することとしている。実施計画においても、人口構成の変化や地域人口の変動による、公共施設における行政サービスの需要と供給のバランスを検証し、施設の再編を含めた施設保有量の縮減を図ることとしている。

また、青梅市公共施設等総合管理計画（青梅市公共施設再編計画）のモデル事業として、公共施設の集約化・複合化を実施する事業である。

II 施設整備の背景

1) 青梅駅周辺公共施設の老朽化と青梅市民会館の耐震性

青梅市の中心市街地の一つである青梅駅周辺地区は、行政施設や集会施設など複数の公共施設が集まった地区である。しかし、これらの施設はいずれも老朽化が進み、さらには現在の市民会館は建設から50年が経過しており、建物の耐震性にも問題を抱えている。

市民会館の南面を東西に走る青梅街道は、災害時に救助や物資の輸送に使用される緊急輸送道路に指定されており、建物の建替えあるいは耐震性の向上が緊急の課題となっている。

2) 青梅駅周辺公共施設の再編

公共施設の配置については、将来の人口減少や少子高齢化の進展、地域の実情を踏まえた上で、統廃合を含む適切な施設配置の検討が重要な課題となっている。

青梅駅周辺地区に集中した複数の公共施設を再編することにより、施設運営の効率化が期待できることから、一つの施設に集約化・複合化し、市民の活発な文化活動や交流活動の拠点となり、中心市街地ににぎわいを創出する新たな施設の整備が望まれている。

Ⅲ 施設整備の基本方針

1 生涯学習施設の充実

市民の様々な生涯学習活動に対応した設備を備えた施設を基本として、市民の文化活動や交流活動の活性化を促し、地域の振興にも繋がっていくよう練習や発表の場を整備するなど、市民の活動の場を充実させる。

2 中心市街地のにぎわいの創出

地域とともに成長していく施設となるため、子育て世代や高齢者など多世代に渡ってだれもが気軽に利用しやすく、中心市街地ににぎわいを創出する拠点施設を目指す。

3 公共施設運営の効率化と集約化・複合化

老朽化した周辺の公共施設の集約化・複合化を行い、市民が安全に利用できる施設を整備する。各々の施設を更新するのではなく、施設の再編を行うことにより、施設の更新費用や維持管理費の縮減、管理運営の効率化を行い、行財政運営の効率化を図る。

新生涯学習施設(仮称)整備に伴い、青梅駅周辺地区に集まった類似の貸室の機能等を備えている青梅市民会館、青梅市民センター、永山ふれあいセンターおよび釜の淵市民館を集約化・複合化する。なお、青梅市民会館は、耐震性の問題から取壊しを行い、永山ふれあいセンターと釜の淵市民館は、施設運営の効率化のため閉鎖する。青梅市民センターは、今後、閉架書庫として利用していく。

1) 青梅市民会館の概要

所在地	青梅市上町374
建設年月	昭和41年9月(築50年)
規模	鉄筋コンクリート造地下1階・地上3階建て
面積	敷地面積1,652 m ² 、建築面積1,172 m ² 、延べ面積3,307 m ²
施設概要	大ホール585席、会議室、和室、料理教室等



大ホール



多目的室



第1小会議室



第2小会議室



第1会議室



第2会議室



第3会議室



第4会議室



第5会議室



第6会議室



第7会議室



展示室



料理教室



和室

2) 青梅市民センターの概要

所在地	青梅市仲町268-9
建設年月	昭和45年6月(築46年)
規模	鉄筋コンクリート造地上3階建て
面積	敷地面積1,968 m ² 、建築面積620 m ² 、延べ面積981 m ²
施設概要	青梅図書館、会議室、多目的室、学習室、キッズルーム等



青梅図書館



学習室



キッズルーム



会議室



多目的室



ミーティングルーム

3) 永山ふれあいセンターの概要

所在地	青梅市勝沼2 丁目160-2
建設年月	昭和37 年5 月(築54 年)
規模	コンクリートブロック造地上1 階建て
面積	敷地面積12,395 m ² 、建築面積1,063 m ² 、延べ面積1,085 m ²
施設概要	会議室、和室、親子ふれあいルーム、交流談話室等



会議室



親子ふれあいルーム



研修室



創作室



多目的ホール



和室

4) 釜の淵市民館の概要

所在地	青梅市大柳町1392
建設年月	昭和58年3月(築33年)
規模	鉄筋コンクリート造地上2階建て
面積	敷地面積9,156 m ² 、建築面積599 m ² 、延べ面積998 m ²
施設概要	会議室、和室、音楽室等



第1会議室



第2会議室



第3会議室



研修室



音楽室



和室

4 整備区域および想定規模

1) 整備区域

新生涯学習施設(仮称)の建設は、青梅市民会館が立地し、古くから市民に親しまれてきたこと、また、青梅駅から徒歩でのアクセスも可能であり、集客上も有利であることから、北側駐車場および周辺道路を含めた青梅市民会館のある区域に整備していく。

整備に当たっては、区域内における道路の付替えや拡幅、駐車場法等の関連法規に適合した駐車場の整備を含めた配置計画を総合的に検討していく。また、整備区域は、「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづいて、青梅駅周辺景観形成地区に定められていることから、景観に配慮した整備を積極的に行っていく。

2) 想定規模

新生涯学習施設(仮称)の規模は、集約化・複合化する4つの施設の規模を参考に、廊下やトイレなどの共用部の重複する面積を圧縮して、延べ面積は、3,000平方メートル程度を想定する。

集約化・複合化する4つの施設の規模

施設名	貸室								その他	
	会議室・ 研修室・ ミーティングルーム	多目的室・ 展示室・ 活動室	創作室・ 調理室	和室	大会議室・ 大研修室 (100㎡)	大多目的室 (100㎡)	音楽室	大ホール	図書室・ 書庫室	学習室
青梅市民会館	部屋数	9	2	1	1			1		
	床面積	432.7㎡	170.0㎡	59.3㎡	54.5㎡			1,877.3㎡		
釜の淵市民館	部屋数	3			2	1	1			
	床面積	111.4㎡			67.1㎡	162.0㎡	162.0㎡			
青梅市民センター	部屋数	1	1			1			2	1
	床面積	35.2㎡	65.5㎡			140.0㎡			350.0㎡	54.0㎡
永山ふれあいセンター	部屋数	2	1	1	1		1			
	床面積	113.4㎡	56.3㎡	41.4㎡	49.8㎡		146.4㎡			
目的別合計面積	部屋数	15	4	2	4	2	1	1	2	1
	床面積	692.7㎡	291.8㎡	100.7㎡	171.4㎡	302.0㎡	146.4㎡	162.0㎡	1,877.3㎡	350.0㎡
施設名	その他								延べ面積	
	キッズルーム・ 児童室	親子ふれあ いルーム	ふれあいサ ロン	交流談話室	事務室	休憩室・ スタッフルーム	倉庫・ 資料室	その他 廊 下・便所等		
青梅市民会館	部屋数				1	2	2			
	床面積				71.0㎡	58.8㎡	45.6㎡	537.8㎡		3,307.0㎡
釜の淵市民館	部屋数	1				1	3			
	床面積	19.0㎡				36.7㎡	56.6㎡	383.2㎡		998.0㎡
青梅市民センター	部屋数	1				1	1	2		
	床面積	35.0㎡				35.0㎡	27.0㎡	62.8㎡	176.5㎡	981.0㎡
永山ふれあいセンター	部屋数		3	4	2	2		5		
	床面積		69.9㎡	92.4㎡	44.7㎡	48.8㎡		70.1㎡	351.8㎡	1,085.0㎡
目的別合計面積	部屋数	2	3	4	2	5	3	12		
	床面積	54.0㎡	69.9㎡	92.4㎡	44.7㎡	191.5㎡	85.8㎡	235.1㎡	1,449.3㎡	6,371.0㎡
大ホール除く延べ面積 4,493.7㎡										

5 施設の基本的な機能

新生涯学習施設(仮称)の機能は、市民が生涯学習を通じて、活発な文化活動や交流活動を行い、中心市街地ににぎわいを創出する拠点として、集約化・複合化する4つの施設の機能を継承することを基本とする。

必要機能の設定にあたっては関係機関や利用団体の意見を調査・分析し、以下の機能の整理・検討を行う。

1) 生涯学習機能

音楽やダンス、太鼓、書道や茶道、絵画や工芸、料理教室など様々な生涯学習に対応した諸室を備えるものとする。

2) コミュニティ機能

祭事やイベント、地域の集会などコミュニティの活性化や、子育て世代や高齢者など多世代にわたって利用でき、にぎわいの創出や交流を促す場を備える。

3) 多目的ホール機能

研修や講演会など、また、市民が生涯学習を通じて得た成果を発表、鑑賞する場としても幅広く利用可能な収容人員200～300人程度の多目的ホールを備える。

※青梅市民会館が備えている大ホール機能は、青梅市公共施設再編計画において、東青梅1丁目地内諸事業用地(ケミコン跡地)の利活用の中で、別途検討を行っていく。

4) 駐車場機能

新生涯学習施設(仮称)利用者の利便性や集客力の向上のため、整備区域内における建物の配置計画と合わせて、駐車場法、東京都駐車場条例や東京都建築安全条例等の関連法令に適合した駐車場の整備および適正な駐車台数について検討を行う。

5) 省エネ・バリアフリー機能

省エネルギー設備や自然エネルギーの活用を含めたライフサイクルコストの低減について検討を行う。また、だれもが利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインを積極的に導入し、利便性の向上に努める。

6) 防災機能

青梅市地域防災計画に定められているように、公共施設は、多くの人が利用するだけでなく市民の生活を支える重要施設であり、かつ災害時の重要な施設となるため、災害時に被害が発生しないよう、施設の安全化を図る。また、災害時に地区の防災拠点として設置される地区対策本部として、青梅市民センターが位置付けられていることから、集約化・複合化に伴い、必要な機能や設備の整備について、関係部署と調整を行う。

IV 計画の概要

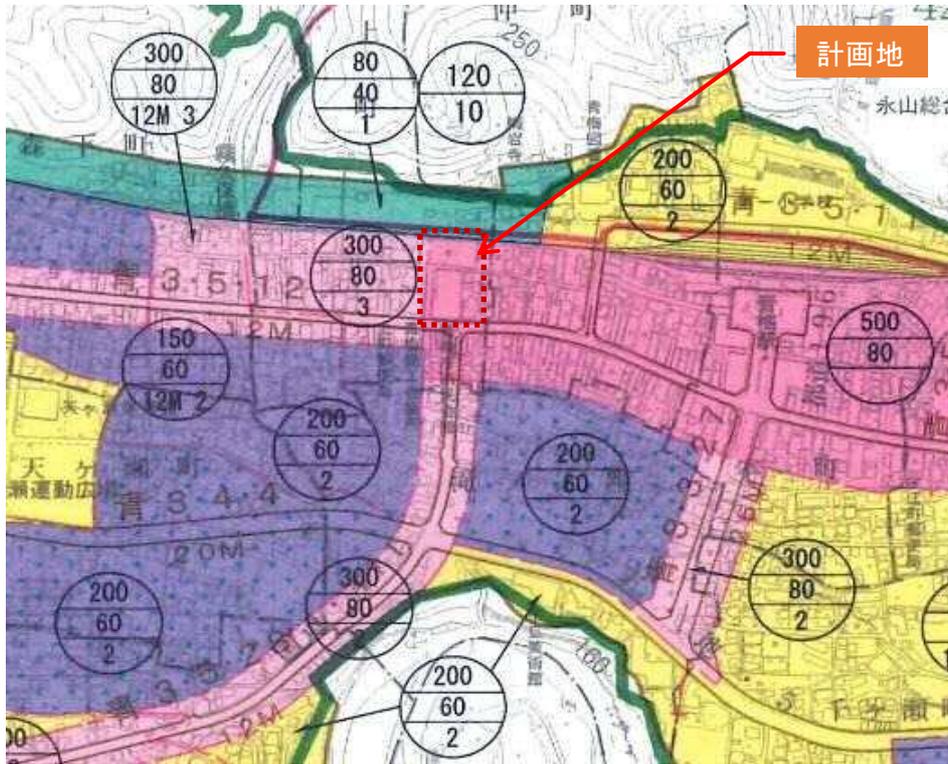
1 敷地概要

(所 在) 青梅市上町374

(現況面積) 1,652㎡ 北側駐車場: 約1,730㎡

(用途地域) 商業地域、(法定建ぺい・容積率) 80/500%

(防火指定) 防火地域



この地図は東京都縮尺地形図1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。（MMT 利用許諾第27017号-39）

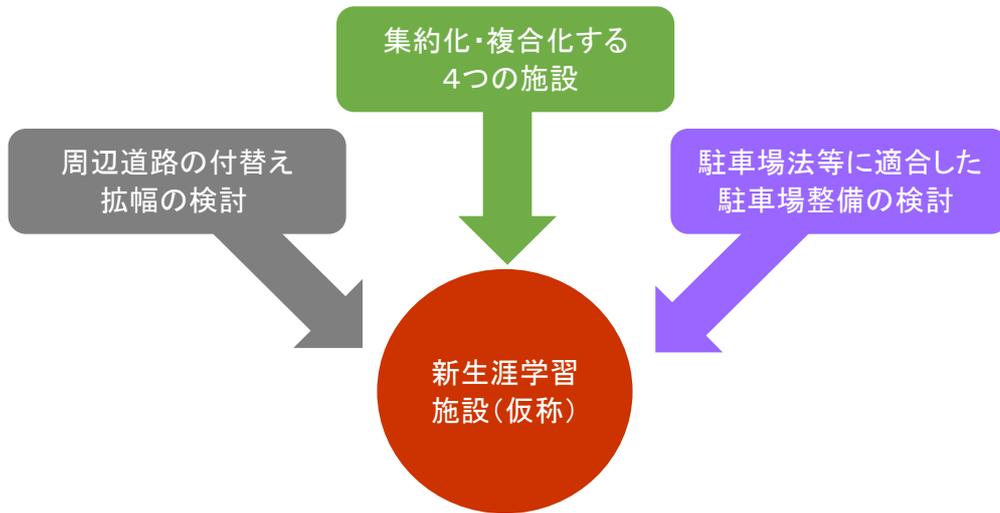
無断複製を禁ずる。

凡 例			
表示	地域地区名	面積 (ha)	摘要
	都市計画区域 (行政区域界)	10,326.0	昭和31年12月24日建設省告示第2095号
	市街化調整区域界	2,183.2	平成16年6月24日表決部告示第1060号
	第一種低層住居専用地域	848.7	平成16年6月24日表決部告示第1060号
	第二種低層住居専用地域	64.0	"
	第一種中高層住居専用地域	352.7	"
	第二種中高層住居専用地域	49.9	"
	第一種住居地域	294.4	"
	第二種住居地域	20.4	"
	近隣商業地域	109.6	"
	商業地域	26.5	"
	準工業地域	262.4	"
	工業地域	107.2	"
	工業専用地域	56.5	"
	第1種特別工業地区	163.7	平成8年5月31日青梅市告示第62号
	第2種特別工業地区	146.1	"
	地域地区境界線		鉄道・河川・道路等の中心線によるもの
	地域地区境界線		鉄道・河川・道路等の中心線によらないもの

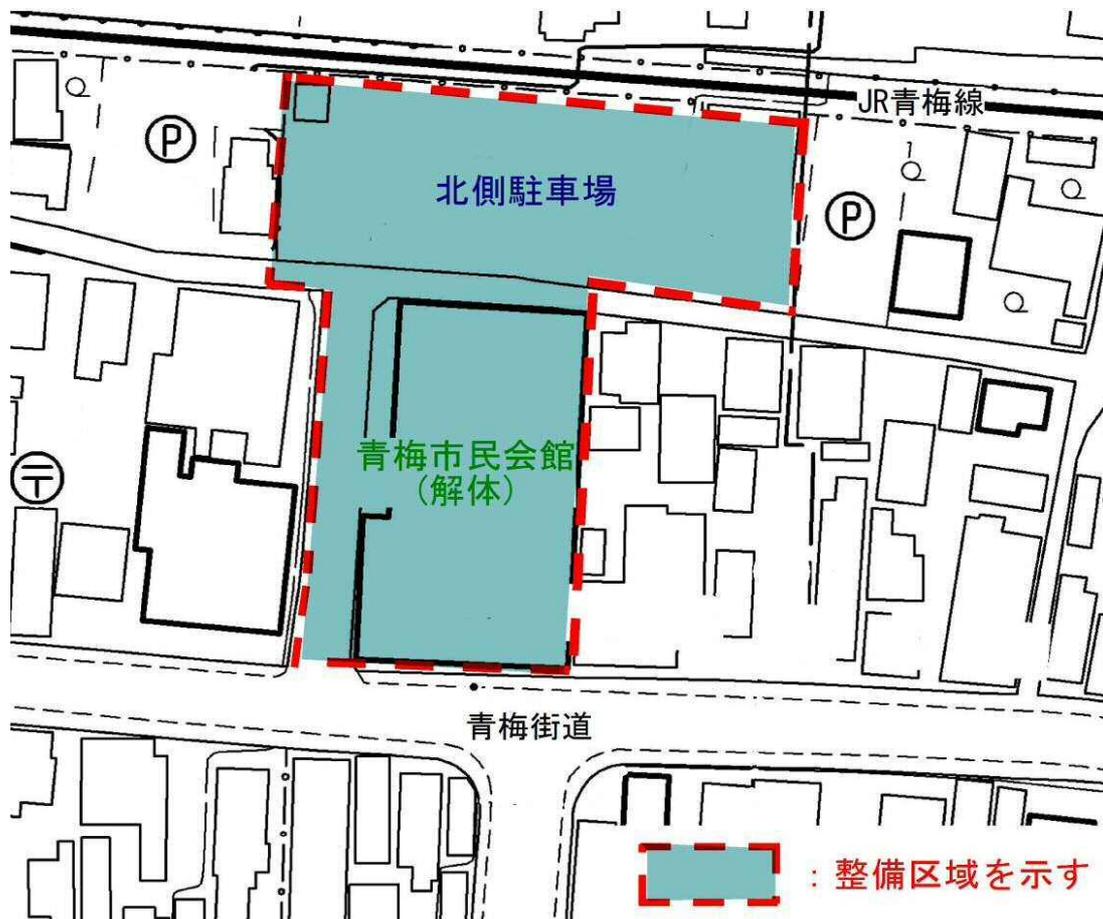
表示	上段: 容積率	中段: 建ぺい率	下段: 高度地区
	上段: 容積率	中段: 建ぺい率	下段: 高度地区
	上段: 敷地面積の最低限度	下段: 用途地域による高さ制限	
	第1種高度地区 1,040.7	第2種高度地区 630.6 10m第2種高度地区 29.1 12m第2種高度地区 269.7	第3種高度地区 40.7 12m第3種高度地区 1.3
	高度利用地区	裏の表のとおり	
	容積率400%以上	防火地域	26.5 平成16年6月24日青梅市告示第79号
	建ぺい率50%以上	準防火地域	1,364.5 "
	第一種風致地区	裏の表のとおり	
	特別緑地保全地区	"	
	都市計画道路 (起点 終点)	上の表のとおり	
	都市計画公園・緑地	裏の表のとおり	
	ごみ処理場	"	
	都市計画河川	"	
	火葬場	"	
	一団地の住宅施設	"	
	地区計画区域	"	
	宅地造成工事規制区域	2,377.0	昭和40年10月11日建設省告示第2969号

2 整備区域全体イメージ

1) 整備イメージ



2) 整備区域と現況周辺図



この地図は東京都縮尺地形図1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。(MMT 利用許諾第27017号-39)
無断複製を禁ずる。

V 施設整備のコンセプト

施設整備の基本方針を基本計画へ反映していくために、施設のコンセプトを定めて検討の指標となる基本的な方向性を打ち出し、整備に対する考え方を実際に具現化していく。

施設整備を実現していく 4つのコンセプト



① 〈様々な変化に対応〉

柔軟性や融通性を加味した未来型の施設

- ・ 学習・文化活動の変化に対応する柔軟性を持たせた未来型の施設とする。
- ・ 統合する各施設の利用者ニーズに合わせて有機的な機能の融合を図った施設とする。
- ・ 様々な市民活動を促すよう、特色ある機能を備えた多目的ホールをもつ施設とする。

② 〈地域コミュニティの活性化〉

にぎわいと活気あふれる学習・交流施設

- ・ 多世代の人が集まり交流やにぎわいを促す、縁側のような役割を果たす居心地の良い空間を取り入れた施設とする。
- ・ 地域の行事や各種イベントの開催への対応が容易となる、内外空間の一体利用や広場の設置、イベントの様子などを展示できる機能を備えた施設とする。
- ・ 利用者に限らず、だれもがふらりと気軽に立ち寄りたくなるような魅力ある開放空間をもつ施設とする。

③ 〈人・環境に配慮〉

人と環境にやさしい施設

- ・ 地球にやさしい省エネルギーへの配慮、自然エネルギーを活用した施設とする。
- ・ 歴史的な景観や豊かな周辺環境との調和を図る施設とする。
- ・ 長く親しまれ維持管理しやすい長寿命と可変性を備えた施設とする。

④ 〈安全・安心をつなぐ〉

すべての利用者が安心して活動できる施設

- ・ 施設の利便性と、まちにも寄与する安全な交通計画とする。
- ・ ユニバーサルデザインの考え方を基本とした、すべての施設利用者が安心して利用できる施設とする。
- ・ 地震に対する安全性の確保や、災害時も継続して使用できる施設とする。

VI 施設計画について

1 施設計画の検討

1) 整備区域内の配置計画の方向性

安全性・利便性・にぎわい創出・駐車場整備の視点から配置計画の比較検討を行った結果、西側商工会議所間の道路を東側へ付替えて主要道路の渋滞緩和に努めるとともに敷地への安全な出入りを確保し、建物を南側、駐車場を北側に配置した合理的な施設計画とする。

- ① 現状の西側道路（青2013号線）を東側（幅員7m程度）に付け替え、青梅街道（国道411号線）との接道を見通しの良い交差点とすることで安全と渋滞緩和に努める。
- ② 七兵衛通り（準30号線）は6mに拡幅し、駅からのアクセスや学生の通学路として、明るい道路を整備する。
- ③ 道路付替え後の西側には、構内通路を設けることで隣接する商工会議所との相互連携を図りつつ、商工会議所駐車場の利用を維持する。
- ④ 青梅街道（国道411号線）と建物のあいだに建物と一体利用できる「ひろば」を設け、にぎわいを創出する。



2) 景観、デザインの方向性

青梅駅周辺景観形成地区にもとづき、青梅街道の宿場町として歴史的な建物が建ち並び街並みと調和した施設とする。

- ・ 周囲の歴史的建築物の特徴である格子等のデザインを継承し、背後の丘陵や自然と一体となり周辺環境と調和する外観デザインとする。
- ・ アースカラーを基調とし、落ち着きと温もりが感じられる色彩とする。
- ・ 北側駐車場についても本体統一感持たせたデザインとし環境と調和した計画とする。
- ・ 屋上に設置する設備機器等は、周囲から見えないよう景観に配慮する。



3) 南側「ひろば」の設置について

青梅宿として長い歴史を持ち、中心市街地の街道に面するこの地にできる新しい生涯学習施設の前庭として、施設の顔となる敷地間口一杯のひろばを計画する。

- ・ 建物を青梅街道からセットバックし、東側付替え道路を整備する事で、旧青梅街道や隣接民家への圧迫感を軽減させ、旧街道のゆとりある街並みづくりに貢献する。
- ・ 誰もが気軽に訪れることができるよう、通常は車両侵入を制限し、段差のないフラットなひろばとする。
- ・ 50年の歴史を持つ青梅マラソン開催時の公式救護所や応援場所、地域行事やイベント活用に必要な設備を整備する。

4) 駐車場機能について

4つの施設の統合に伴い現青梅市民会館北側駐車場の収容台数に対して、更に増加が見込まれる利用者に対応出来るよう、適正な駐車台数を確保する。

- ・ 駐車場法、東京都駐車場条例や東京都建築安全条例等の関連法令に適合した駐車場計画とする。
- ・ 北側駐車場は線路からの景観や北側第一種低層専用地域に配慮した自走式立体駐車場を検討する。
- ・ 必要駐車台数について大規模小売店舗立地法の駐車場算定式※にもとづき算出した。算定にあたっては当該施設が立地する地点の公共交通機関利用者の利便性、周辺地域の商業集積の状況や土地利用状況等から判断して「商業地区」ではなく、より駐車台数を必要とする「その他地区」として算出を行った結果、必要台数は72台となった。計画台数については、70台程度をベースとし現状の使用状況等を踏まえたうえで更に検討を進める。

※ 「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成19年2月1日経済産業省告示第16号）における駐車場の必要台数の確保算定式による。

2 施設をつくるにあたっての考え方と内容

新生涯学習施設は4つの施設の機能を集約化・複合化しつつ、施設規模をコンパクトにまとめることが求められていることから、施設の有効活用や効率的な空間活用を図り、新たな施設を構築していく。

1) 多目的ホール

① 施設をつくるにあたっての考え方

- ・音楽等の多様な文化・芸術にふれることができる施設とする。
- ・文化活動を発表できる施設とする。(音楽、ダンス、舞踊等の住民の発表)
- ・市民相互が交流できる施設とする。(活動発表、研究発表、シンポジウム、各種イベント)
- ・健康体操等軽スポーツができる施設とする。
- ・災害発生時に必要に応じて多目的に利用できる施設とする。(緊急物資集積、情報提供拠点、ボランティア拠点等)

② 施設内容

- ・ステージ、座席は収納式とし、収容人員は200～300人程度を想定する。
- ・ステージ、座席収納時は平床とし、イベント等の市民交流、大集会室、また、災害発生時の緊急対応としても活用できる施設とする。
- ・市民の方々が生涯学習活動を通じて得た成果を発表、鑑賞する場として多様な利用が可能な計画とし、特色のある照明設備や音響設備とする。
- ・音楽活動ができる、防音・防振効果に優れた機能を備える。
- ・南側ひろばとの一体利用に配慮した室配置、開口部計画とする。

2) 活動室

① 施設をつくるにあたっての考え方

- ・会議や学習活動ができる施設とする。
- ・多様な文化活動ができる施設とする。(音楽、ダンス、創作活動、料理教室等)
- ・懇親、交流、活動発表、研究発表ができる施設とする。
- ・健康体操等、軽スポーツができる施設とする。
- ・大規模災害発生時には、地区災害対策本部機能に転換できる施設とするため、関係機関団体が一堂に集合できる部屋を確保する。

② 施設内容

- ・利用人数に応じたスペースの活動室(大・中・小)を計画する。
- ・利用目的・人数に柔軟に対応できるよう室間の界壁部分を可動間仕切壁で計画する。
- ・音楽練習などができる、防音設備のある部屋を設ける。
- ・展示ができる、可動型の展示パネルのある部屋を設ける。
- ・ダンス、ヨガ等の利用に配慮した床仕上げを選定するとともに壁面大型鏡のある部屋を設ける。
- ・創作活動や料理教室等は、活動室を利用する。
- ・多目的ホールの控室として利用できる活動室を検討する。

3) 和室

① 施設をつくるにあたっての考え方

- ・ 会議や学習活動ができる施設とする。
- ・ 多様な文化活動ができる施設とする。（舞踊、茶道等）

② 施設内容

- ・ バリアフリーに配慮して段差を設けない計画とする。
- ・ 茶道に対応して炉や水屋を計画する。
- ・ 障子紙は破れにくい材質のものを選定する。

4) キッズルーム

① 施設をつくるにあたっての考え方

- ・ 子どもと一緒に遊ぶ中で、親同士も情報交換や友達づくりができ、親子で楽しく過ごせる施設とする。
- ・ 子育てに関する相談・援助、地域の子育て関連情報の提供、子育て支援に関する講習等の実施を行うことができる施設とする。
- ・ 利用対象者は、乳幼児と保護者、児童（小学生以下）とする。

② 施設内容

- ・ 乳幼児用と児童用（小学生以下）それぞれ独立した部屋を計画する。
- ・ 乳幼児室に付属して飲食コーナー（ランチ・おやつ）を計画する。
- ・ 授乳室（授乳・おむつ替え）を計画する。
- ・ 子ども用トイレを計画する。

5) 事務室

① 施設をつくるにあたっての考え方

- ・ 一般事務機能の他に市民センター機能を併設する。

② 施設内容

- ・ 窓口業務カウンターを計画する。
- ・ プライバシーに配慮したカウンターを計画する。
- ・ 自治会等の地域コミュニティスペースを計画する。

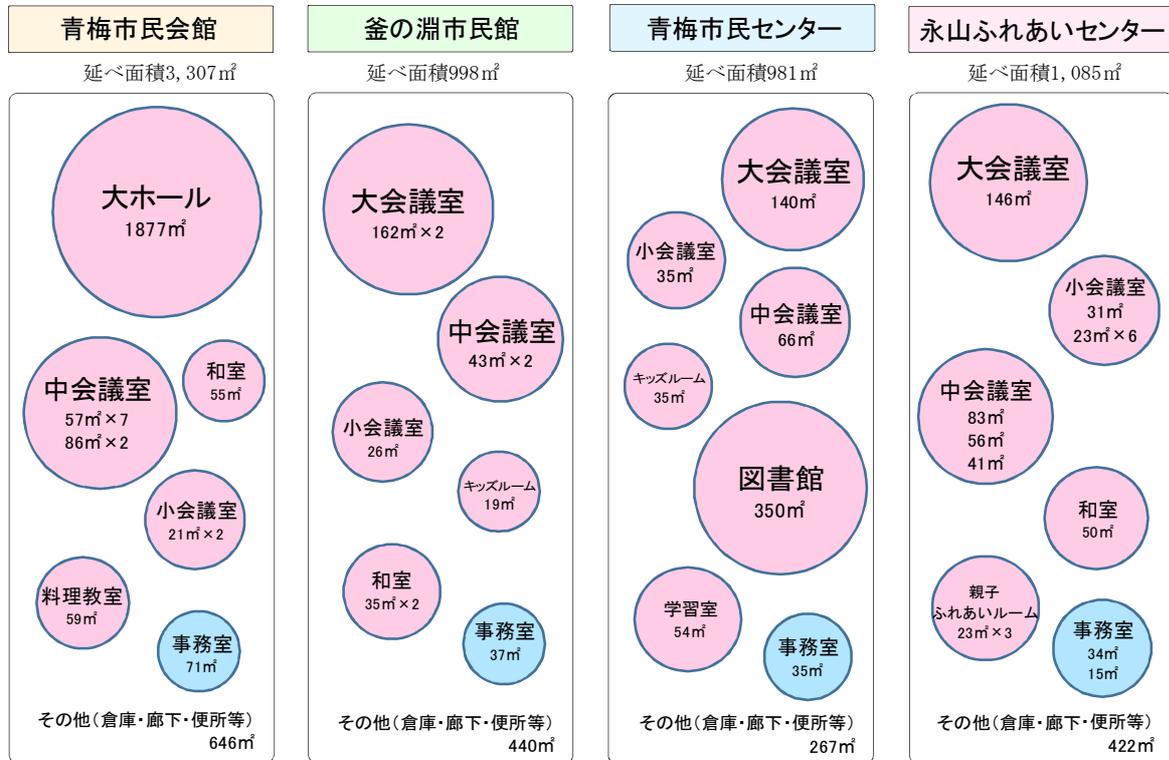
6) 特色のある場の創出

- 壁面等を利用したモニターやプロジェクター等による、地域行事の様子や美術作品等の投影、タブレット端末の利用などデジタルコンテンツ機能を検討する。
- 老若男女問わず、多世代にわたる憩いの場として、交流スペースやカフェコーナー等の設置を検討する。
- 利用者だけでなく、だれもがふらっと気軽に立ち寄りたくなるような施設となるように、にぎわいのある開放空間（南側ひろばや縁側空間等）を検討する。
- お祭りの山車人形の展示を検討する。
- 建物内部の仕上げや家具類には多摩産材の杉や桧を積極的に使用し、木の優しさ、あたたかみのある空間とする。
- 吹き抜け空間や廊下との間仕切りにガラススクリーンを用いるなど、お互いが刺激しあい新たな交流や創出のきっかけを生み出す仕掛けづくりを検討する。

※施設の構成については、今後の基本設計等で優先順位等を考慮した上で、決定していく。

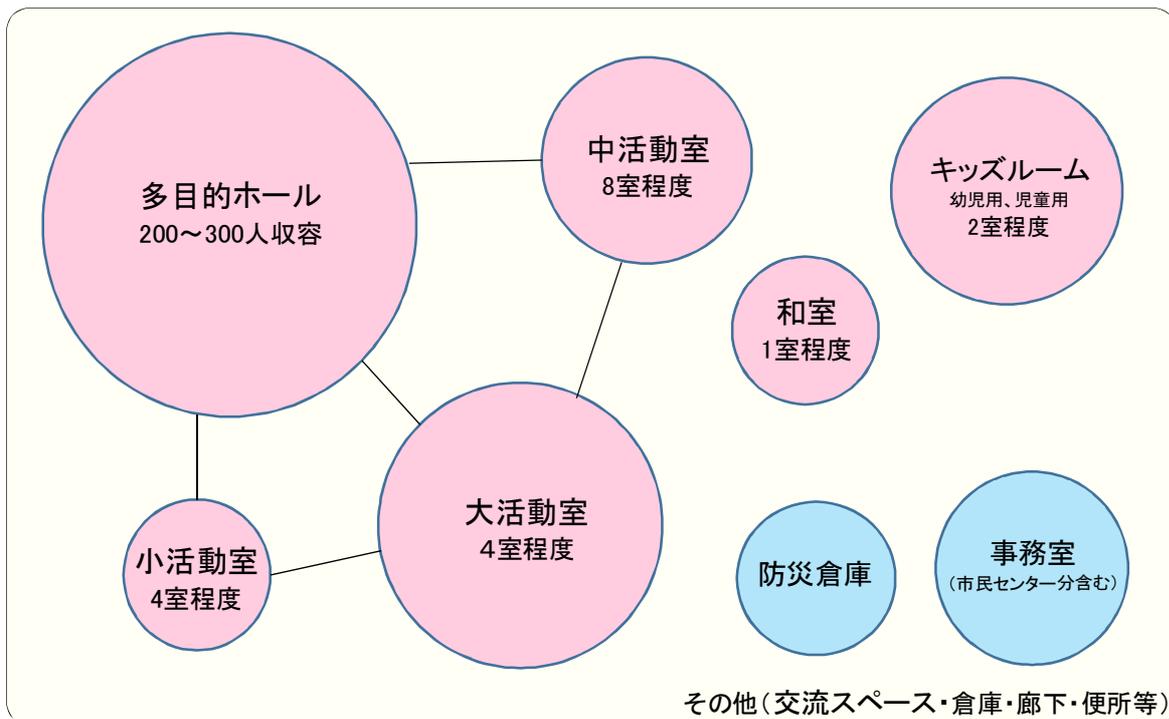
3 所要室の整理

施設整備のコンセプトにおける有機的な施設機能の融合を念頭に、現在の4つの施設の稼働率や同時使用状況などの利用実態に基づく調査・分析を行った結果を踏まえ、新生涯学習施設に求められる所要室を整理する。



※大会議室は100㎡以上、中会議室は40～99㎡
 小会議室は39㎡以下の会議室を表している。
 ※所要室面積は、少数点以下四捨五入で算定。

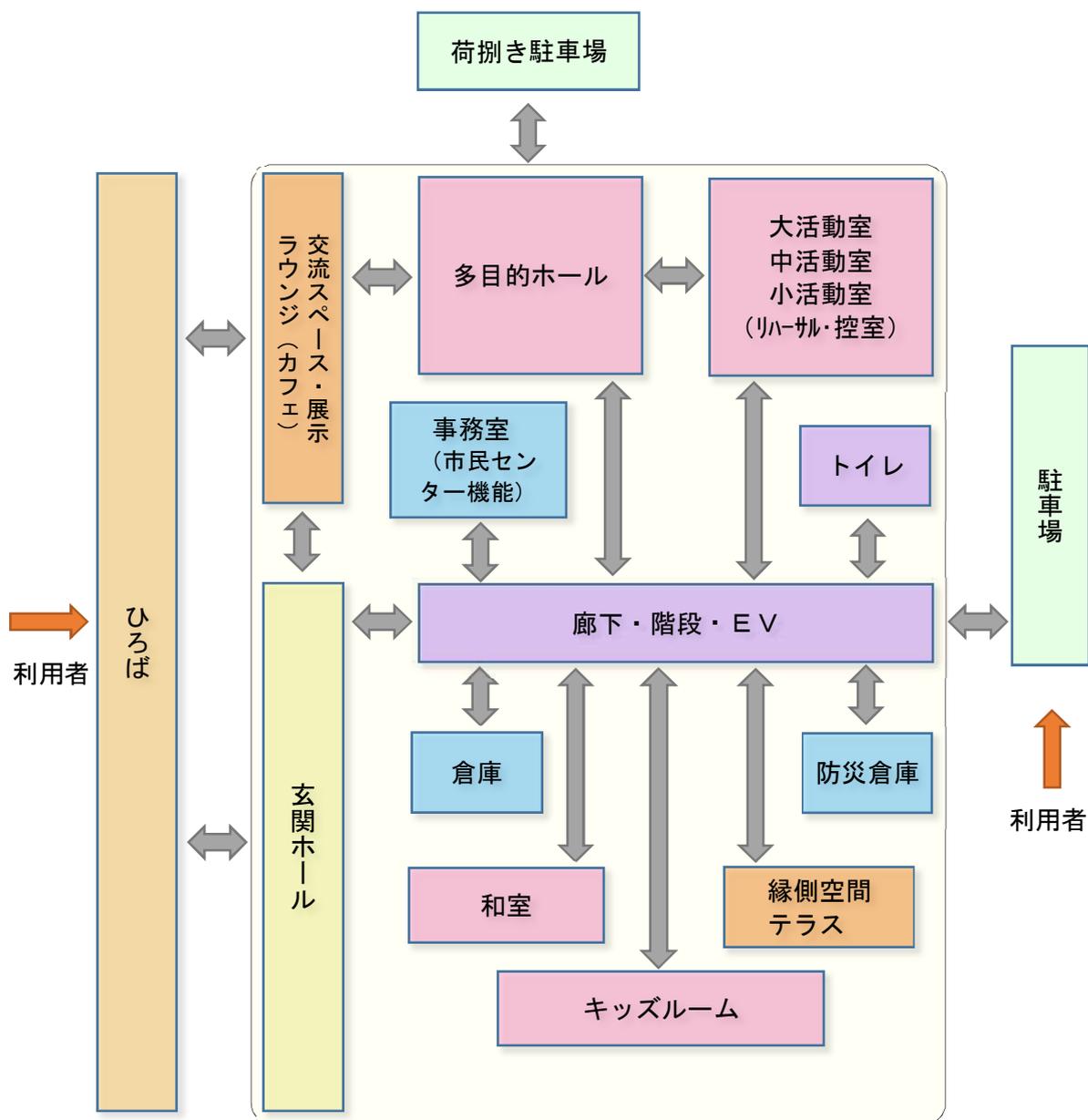
新生涯学習施設



※概念図であり、円の大きさは部屋の大きさを正確には表していません。

合計 3,000㎡程度

4 機能関連図



5 管理運営計画

1) 利用規則について

- ・ 休館日、開館時間、利用時間、利用時間区分（貸出時間単位）、利用申請、連続利用制限、利用料金、設備・備品の利用料金等を設定すると共に有料利用部分の明確化を図る。
- ・ 利用の制限や禁止事項等を設定する。

2) 駐車場

- ・ 利用時間、利用料金を設定する。

3) 管理運営主体

- ・ 指定管理者制度の導入、市による直接運営等の運営方式を検討する。

6 コスト縮減計画

青梅市公共建築物保全整備計画にもとづき、イニシャルコストの縮減に努めるとともに、材料や設備の更新及び光熱・水道・維持管理費を含めたライフサイクルコストの縮減についても考慮した計画とする。

- ・ 高耐久性建材・長寿命機器等の採用、標準材料・仕様の選定を行う。
- ・ 省エネルギー化による光熱水費の削減を行う。（省エネ型機器、節水器具、センサータイマーの採用など）。
- ・ 建物負荷抑制による光熱水費の削減を行う。（高断熱、熱遮蔽、自然通風など）
- ・ 自然エネルギーの利用による光熱水費の削減を行う。（自然光利用、太陽光利用など）
- ・ 市民会館解体工事で必要な仮設山留は、新施設建設工事との共有化を図ることで、仮設工事費用と埋戻しに掛かる土工事費用の削減を図る。
- ・ 日常点検、定期点検などが実施しやすい構造とし適切な維持管理による建築物の長寿命化を図る。

7 ユニバーサルデザインにもとづく施設計画

バリアフリー法にもとづきバリアフリー化を総合的・計画的に推進するために定められた「移動等円滑化の促進に関する基本方針」での、超高齢社会の到来や自立と共生の理念の浸透など、高齢者・障害者等を取り巻く社会情勢の変化等に対応したバリアフリーを推進する。

「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にもとづき、外国人利用者等を含めた全ての人に使いやすい施設を目指す。

- ・ 移動空間は分かりやすい経路や誘導により、歩行者の安全性及び利便性を確保する。
- ・ 利用空間はだれもが使用可能な寸法、形状等、操作がしやすく、分かりやすい計画とする。
- ・ 視覚・音声触覚・ピクト等多角的方法及び単純明快で分かりやすい情報を提供する。
- ・ 光・音・熱・空気等身体感覚及び心理的影響に配慮した快適な環境を計画する。
- ・ 安全に避難できるように考慮した防災、避難計画及び自由な行動空間と防犯性の確保との両立を図る。

Ⅶ 建築計画について

1 周辺状況



↑ 国道411号より青梅駅方面を望む



↑ 国道411号より宮ノ平駅方面を望む



↑ 国道411号より市民会館を望む



↑ 国道411号より西側道路を望む



↑ 北側道路より青梅駅方面を望む



↑ 北側道路より宮ノ平駅方面を望む



↑ 北側道路より駐車場を望む



↑ 北側駐車場より青梅線を望む

2 法的条件の整理

敷地条件

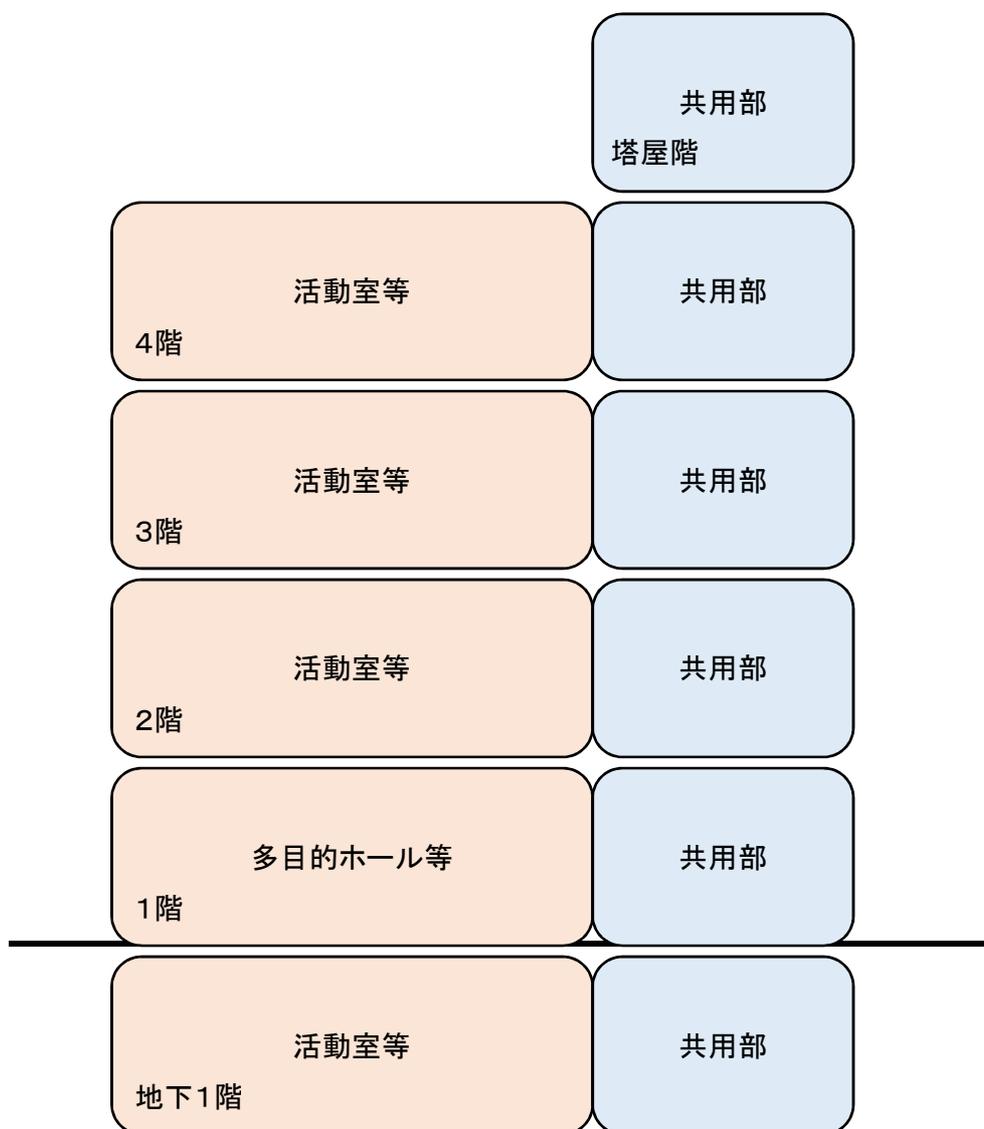
住居表示	青梅市上町374
現況敷地面積	1,652㎡(北側駐車場敷地含まず)
前面道路	西側(青2013号線):3.64m(建築基準法認定外道路) 南側(国道411号):1.1m(都市計画道路1.2m) 法42条1項1号道路 北側(準30号線):4m未満 法42条2項道路
都市計画区域	都市計画区域内(市街化区域)
用途地域	商業地域(北側駐車場敷地:一部近隣商業地域)
建ぺい率	80%
容積率	500%
防火指定	防火地域
道路斜線	1.5H(反対側道路境界から2.5m範囲)
隣地斜線	3.1m+2.5H
高度地区	指定無し
日影規制	指定無し
駐車場条例	特定用途(250㎡毎に1台付置) 非特定用途(300㎡毎に1台付置) 荷さばき駐車施設(2,000㎡以上)
該当法令・条例等	都市計画法 建築基準法, 同施行令 消防法, 消防予防条例等 ハートビル法 駐車場法 東京都建築安全条例、日影規制条例、駐車場条例 東京都建築物バリアフリー条例 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 東京における自然の保護と回復に関する条例 青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例 青梅市の美しい風景を育む条例

3 計画施設の検討

1) 建物のボリューム検討

- 道路斜線制限により階高4 m程度を想定した場合、4階まで建築可能。
- 建物の東西方向は西側構内通路及び東側付替道路条件により幅20 m程度となる。
- 想定延べ面積3,000 m²で地上4階、地下1階（5層）とすると、1階あたり平均600 m²程度（テラス・吹抜部分等を見込み760 m²程度）で建物の南北方向は40 m程度となる。

2) 建物の階層イメージ



Ⅶ 防災計画について

1 主な防災機能

1) 地区災害対策本部機能

- ・ 災害時に地区対策本部として位置づけられている青梅市民センターの災害対策機能を、緊急輸送道路指定の青梅街道に面する本施設に移転する。
- ・ 速やかな初動体制が取れるよう、大活動室を地区対策本部対応とするとともに、災害時の停電に備え非常用発電機等の整備を検討する。
- ・ 本庁舎、各地域本部、警察署・消防署等との通信を確保するため、地域系防災行政無線設備を検討する。

2) 緊急災害時の避難場所機能

- ・ 災害時の避難場所に指定されていた青梅市民会館の機能を受け継ぎ、避難場所として整備する。
- ・ 多目的ホールは、災害時の物資集積場所や情報収集・交換場所として機能性を確保する。
- ・ 発災時において、災害応急対策を迅速かつ的確に実施するために必要となる非常用食料、救助用資機材等の物資の備蓄施設の整備を検討する。
- ・ マンホールトイレ用の下水道管直結マンホールの整備を検討する。

2 耐震性能についての基準

防災拠点としての重要性から、本施設は地域防災拠点として、必要な総合耐震性能を有するⅡ類の建物として計画する。

《参考》

<国基準>

官庁施設の総合耐震計画基準（平成8年10月）

分類	目標水準	対象とする施設
I	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	災害応急対策活動に必要な施設及び危険物を貯蔵又は使用する施設のうち、特に重要な施設とする。
II	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	災害応急対策活動に必要な施設、危険物を貯蔵又は使用する施設、多数の者が利用する施設等（I類を除く）とする。
III	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	I・IIに該当しない施設とする。

<都基準>

構造設計指針（平成17年4月）＊都立建築物の構造設計の目標水準を示す。
 都震災対策条例第17条に基づく「重要建築物」の耐震性を強化するため、建物の用途により用途係数を適用。

分類	目標水準	対象とする施設
I	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加え、十分な機能確保が図られるものとする。	①災害応急対策活動に必要な施設のうち特に重要な施設 ②多量の危険物を貯蔵又は使用する施設、その他これに類する施設
II	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	①災害応急対策活動に必要な施設 ②地域防災計画において避難所として位置付けられた施設 ③危険物を貯蔵又は使用する施設 ④多数の者が利用する施設等（I類を除く）とする。
III	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	I・IIに該当しない施設

Ⅸ 環境計画について

1 環境に関する市の施策

環境行動指針

青梅市環境基本条例第8条にもとづき、青梅市環境基本計画で定める目標達成に向けた「環境行動指針」が策定されている。

これは、市、市民および滞在者が日常生活や事業活動のなかで環境保全等に関して配慮すべき事項を策定するものであり、具体的な環境配慮行動を示すものである。施設建設に関するものは、以下のとおり。

1) 事業者の環境配慮行動

- ・ 地域木材の積極的な活用。
- ・ 建物の屋上緑化、壁面緑化および外部緩衝緑地の設置や接道緑化。
- ・ 周囲の景観や環境との調和。
- ・ 雨水を活用するための雨水貯留施設の設置。
- ・ 透水性舗装、雨水浸透ます、浸透トレンチ等の雨水抑制。
- ・ シックハウス等の原因となる化学物質製品の除外。
- ・ 建設発生土の処理や、一時保管場所等ネットワーク形成と相互利用の推進。
- ・ 再生可能エネルギー等を活用した環境負荷のより少ない形態や資材、工法の選定。
- ・ 高断熱長寿命など省エネ性能が高く、環境負荷のより少ない施設づくり。
- ・ 太陽光発電機器等の設置や自然採光や自然通風など、再生可能エネルギー等の導入検討。
- ・ BEMS（ビルエネルギー管理システム）や高効率給湯器などの省エネルギー設備の導入検討。
- ・ 「青梅市の美しい風景を育む条例」に配慮し、優れた景観づくりに寄与。

※BEMS：ビルエネルギーマネジメントシステム

(Building Energy Management System)

2) 市の環境配慮行動

- ・ エコライフや省エネルギー製品についての普及啓発。
- ・ 太陽光発電などの再生可能エネルギー等の普及啓発。
- ・ バリアフリー化や、ユニバーサルデザインの普及啓発。

2 環境に関する本計画での取り組み

本計画における取り組み

市では低炭素社会の構築に向けて、2020年度までにエネルギー消費量を2010年度比で10%削減することを目標としている。

達成に向けた率優先的取組として、建築物の熱負荷の低減、最新の省エネルギー設備、多様な再生可能エネルギー設備等の導入による、エネルギーの使用の合理化を検討する。

1) 目標とする環境性能

- ① 東京都は、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年東京都条例第215号）に基づいた環境配慮の措置を行う上での判断基準となる東京都建築物環境配慮指針（平成21年東京都告示第1336号）にのっとり、建築物の環境への配慮のための措置、その評価などを示した「建築物環境計画書」の作成を大規模特定建築主に義務付けており、本施設においても指針にもとづき環境配慮への自主的な取組をおこなうものとする。
- ② 東京都建築物環境配慮指針では、建築物に起因する環境への負荷の低減を図るため、「エネルギーの使用の合理化」分野として配慮すべき事項について、評価基準及びその段階を示している。本施設においては表のとおりいずれも最高評価となる「段階3（環境への配慮のための措置として環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するもの）」を目指しつつ、施設の特性や立地状況に応じて採用を検討していくものとする。

表 環境配慮の措置と目指すべき評価の段階

分野	区分	細区分	評価の段階 (1~3)
エネルギー の 合理 化 使 用	建築物の熱負荷の低減 (環境負荷の抑制)	建築物の形状・配置、外壁・屋根の 断熱、窓部の熱負荷の低減	3
	再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの直接利用	3
		再生可能エネルギーの変換利用	
省エネルギーシステム	設備システムの省エネルギー	3	

2) 運用段階での取り組み

建築計画、運用上有効でないもの、採用効果の合理性に欠けるものについては、その効果、コスト面の比較を十分に検討し継続的な省エネ対策が実施できるよう計画する。

① 環境負荷の抑制

市街地におけるヒートアイランドの抑制だけでなく、大気汚染の抑制、雨水の貯留効果、建築自体の空調負荷削減などの省エネルギー効果を上げていく。

躯体部の断熱、窓の断熱・遮熱（Low-E複層ガラス）、日射遮蔽（庇・縦ルーバー）、ブラインド内蔵二重窓、気密サッシ等を検討する。

灌水設備を必要としない樹種を採用した屋上緑化や壁面緑化によるヒートアイランドの抑制、大気汚染の抑制、雨水の貯留効果、建築自体の空調負荷削減等の省エネ効果を検討する。

低環境負荷材料（エコマテリアル）の使用とともに、省資源・省エネを促すエコ建築材料として、再生可能資源・原料を使用した建築材料、開口部の断熱性能を高めたガラスや遮熱塗料等、また、地球温暖化物質の排出抑制、オゾン層破壊物質の無使用、廃棄物削減、健康阻害物質が発生しないなどのエコ建築材料の使用も検討していく。

② 再生可能エネルギー等の利用

以下のような再生可能エネルギー等の有効利用により、総合的な環境負荷の低減について検討する。

直接利用として自然採光（ライトシェルフ、傾斜窓、光庭、光ダクト、昼光連動）などによる照明負荷の低減、自然換気・自然通風（温度差換気、ナイトパージ）による冷房負荷の低減を検討する。

変換利用として太陽光発電（太陽の光を電気に変えるクリーンなエネルギーシステム：太陽パネル発電の他、街路灯、時計など）、風力発電（風の持つ運動エネルギーにより風車を回し、発電機を駆動し電力に変換するシステム）によりエネルギーの創出を検討する。

③ 省エネルギー・資源の有効利用

以下のような省エネルギー・資源の有効利用により、総合的な環境負荷の低減について検討する。

水資源の有効利用（雑用水の一部としての雨水利用（中水利用）＝便器洗浄水、冷却塔補給水、散水）、（排水再利用＝トイレ用水、散水）、（各種節水システム＝節水型便器による洗浄使用量を削減等）などにより水資源の消費低減を検討する。

エネルギーの変換及び利用が、総合的かつ効率的に実施されるような建築設備システムを検討する。（コージェネレーションシステムの検討・高効率給湯器の採用）

照明電力は、施設における全電力消費量の占める割合が極めて大きいことから、効率を高めた設備（高効率照明器具の採用・照明の制御・人感センサー）によりエネルギーの有効活用に取り組む。

OA機器からの発熱の増大対策（タスクアンビエント空調・アンダーフロア空調・低温送風空調方式・BEMSなどの空調システム）を検討する。

X 設備計画

1 電気設備計画

○計画コンセプト

- ①地球環境にやさしい省エネルギー設計
- ②災害対策機能の充実
- ③日常の維持管理が容易で将来の設備機器更新が容易なシステム計画
- ④多目的ホールの計画(舞台照明・舞台音響)

○各コンセプトの対応概要

①地球環境にやさしい省エネルギー設計

高効率機器の採用、照明制御、再生可能エネルギー利用等による省エネルギーおよび環境への配慮について検討する。

(例) ・LED照明器具の採用。

- ・高効率変圧器の採用。
- ・居室の外部開口部側には外光を利用した昼光センサー制御、トイレ等には人感センサー制御を検討する。
- ・太陽光発電設備は独立運転型、停電時対応型を検討する。
共用部に発電モニターを設置し、電力発電状況の「見える化」を検討する。

②災害対策機能の充実

- ・災害時における自家発電設備、独立型太陽光発電設備、EVステーションからの電源供給について検討する。
- ・自家発電設備のバックアップ時間は防災拠点を考慮し、運転時間を検討する。

③日常の維持管理が容易で将来の設備機器更新が容易なシステム計画

- ・メンテナンスフリー機器の導入検討。
- ・点検時の安全を考慮した機器配置及び将来用の増設・更新スペースの確保。

④多目的ホールの計画(舞台照明・舞台音響)

- ・多目的ホールの規模、仕様に対応した照明計画及び音響計画を検討する。
- ・舞台照明及びホール内照明はLED照明で検討する。

2 機械設備計画

○計画コンセプト

- ①地球環境にやさしい設備計画
- ②災害対策機能の充実
- ③再生可能エネルギー等を活用した省エネルギーシステムの検討
- ④日常の維持管理が容易で将来の設備機器更新が容易なシステム計画

○各コンセプトの対応概要

①地球環境にやさしい設備計画

- ・必要な部屋に適切な空調が行えるようにし、機器については、高効率機器の採用や、台数制御などCO2排出量の削減について検討する。

②災害対策機能の充実

- ・下水道直結式マンホールトイレの採用や公共下水道が使用できなくなった場合として、汚水槽の設置の検討をする。
- ・重要室の空調については、災害時でも、一部の運転が可能となるよう電気、ガスに偏らないハイブリット化を検討する。（電源自立型空調機の検討）
- ・建物外部と排水桝の間には排水フレキ管を設置し、地盤沈下などによる配管の破損を防ぐ。

③再生可能エネルギー等の活用

- ・自然換気が行える平面、断面計画、断熱、遮熱などを効果的に行い省エネルギー化を検討する。
- ・全熱交換機は外気冷房運転を行うナイトパーズ機能付を検討する。
- ・ホールなど人員の変動が大きい室については、CO2センサーにより外気量を変化させ、外気負荷の低減を図るシステムを検討する。
- ・地下ピットに雨水貯留槽を設け、便所の洗浄水に利用する、中水システムを検討する。

④日常の維持管理が容易で将来の設備機器更新が容易なシステム計画

- ・日常の維持管理が容易で将来の設備更新において、施設運営に大きな影響が出ない適切な設備配管コア配置や機械室の配置計画を検討する。
- ・日常の運転管理には特殊な資格が必要ないシステムを検討する。
- ・配管材質等については、耐久性が高い仕様の材料を検討する。

X I 利用者等の意見と対応

1 調査の目的

新生涯学習施設(仮称)整備に伴い、統合する現在の4つの施設の利用状況も踏まえつつ、新しい施設に盛り込むべき部屋等の機能について市民の意見を伺い、盛り込むべき内容を施設計画に反映させていくことを目的としてアンケート調査を実施した。

2 考察

アンケート調査結果を受け、新生涯学習施設(仮称)整備に関して注視される項目について意見・要望をまとめ、施設計画への反映を検証していく。

アンケートの内容を「施設全体」、「室用途及び機能」、「駐車施設」に分類した。

・施設全体

施設全体としてはだれでも利用しやすく安全に活動できるとともに防災機能を備えた施設づくりが望まれている。本計画においてはユニバーサルデザインにもとづき、すべての利用者にやさしい安心・安全な施設づくりをおこなっていく。また、エレベーターの整備にあたっては、福祉対応とすることはもとより、活動に必要な什器の搬入等を踏まえサイズを検討していく。また、防災面では、災害時の地区対策本部としての機能を整備していく。

・室用途及び機能

ホール機能については、一部に現状の市民会館ホール規模の設置を望む声があるが、ピアノを配置して音楽や楽器演奏・発表の場として活用できる100人～300人規模の小ホールを望む回答が多い。本計画においては、将来予定される大規模ホールの施設整備計画を踏まえ、収容人員200～300人程度を想定した多目的ホールを計画する。また、楽屋や練習室の機能は活動室での運用を想定していく。

会議、研修、多目的室機能については、同時利用できる部屋数の確保や、異なる大きさの部屋をそろえるとともに、単に会議や研修を行うためだけの機能ではなく、講演会や音楽、軽運動などの様々な活動に対応した機能を持つ部屋の整備要望が多い。本計画においては、室面積の異なる複数の活動室を整備するとともに、移動間仕切り壁による柔軟な空間活用や様々な活動に対応できる機能を持つ部屋としての整備を検討していく。

図書館機能については、学習室を含めて利便性や読書に親しめる施設として本地域へ継続した整備の要望があがっている。本計画においては、子育て支援機能のさらなる充実に重点を置くため、図書館機能は、青梅駅前再開発ビルに予定している公益床の活用を検討する。

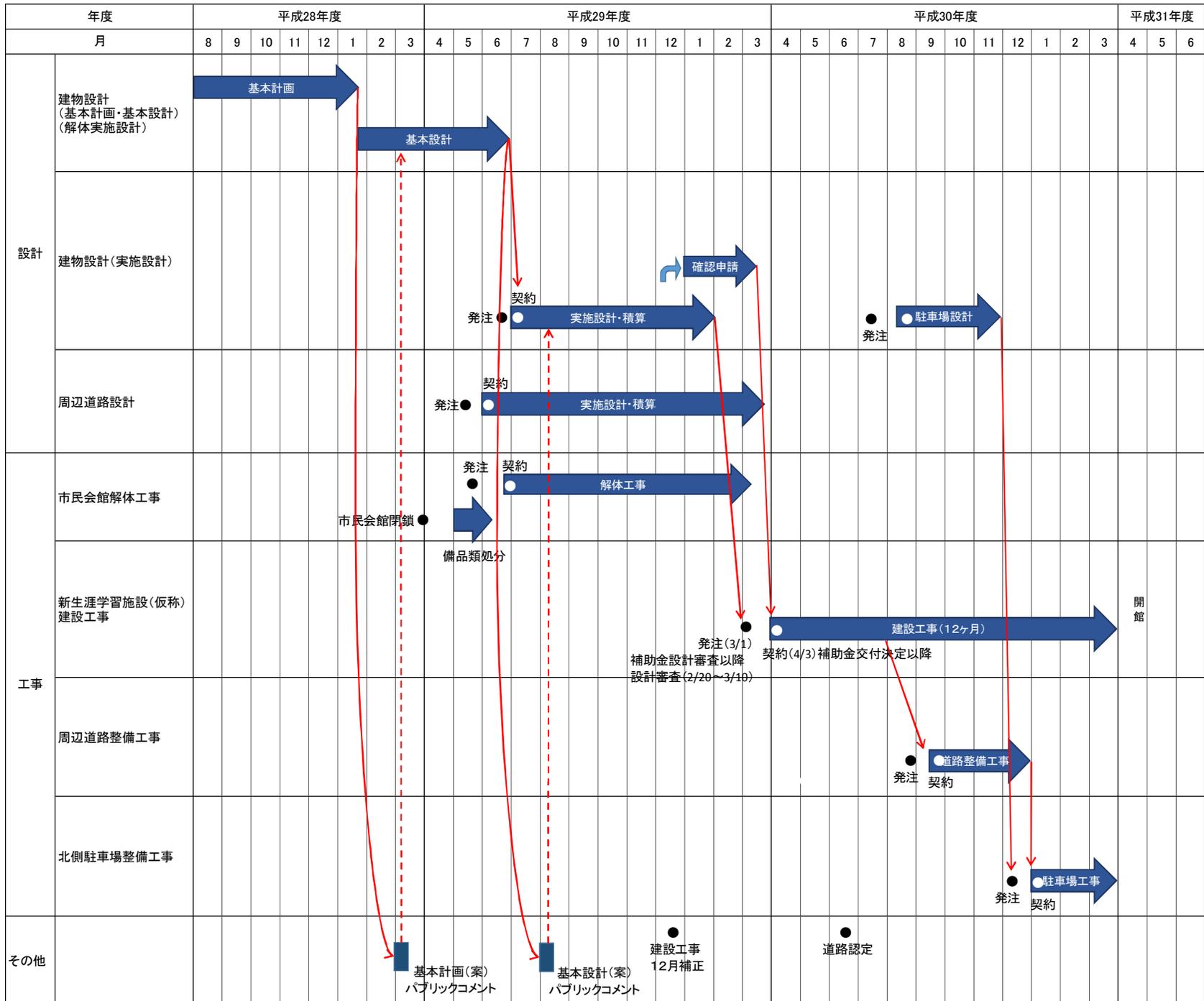
なお、検討に当たっては、将来的な図書館機能の集約を前提に、市西部地域の拠点となる図書館を目指すものとする。

交流・飲食・情報発信機能については、多世代の憩いの場として交流しやすいカフェ(飲食店)、飲食可能な部屋や多目的なロビースペースを併設した複合施設、文化・観光の情報発信基地とした機能を備えた施設整備の要望がでている。本計画においては、施設をだれもが気軽に立ち寄り交流を促すオープンスペースや縁側空間を計画するとともに、飲食店舗の導入、情報発信の機能について今後の計画の中で検討していく。

・駐車施設

駐車施設については、現状の台数の増設、施設の利用人員に見合う駐車場確保の要望がでている。本計画においては、既存施設の集約、施設規模、利便性等を考慮したうえで適正台数を算出して整備を図っていく。また、駐輪場についても適正台数の確保に努める。

青梅市新生涯学習施設(仮称)事業スケジュール(予定)



XⅢ 補助金、交付金制度の調査及び活用

施設整備にあたっては、整備内容を把握し、以下の交付金制度活用について検討を行っていく。

- ・社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）
- ・社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業）