Ⅶ．既存公共建築のマネジメント

ねらい

人口減少社会の進行の下、子育て支援や高齢者福祉など社会状況に応じた新たな公的サービスニーズへの対応が求められており、公共建築においても既存建築物の利活用が課題です。当研究本部では、既存建築物を活用した公的サービスの供給事例を事例集をとしてまとめるとともに、建築物の現況や公的サービスニーズを基にしたマネジメント手法を紹介しています。

Point 公共建築の現況・ニーズ把握・収支を考えたカルテの作成

①現況把握

施設の概要

施設名称	主用途	立地	駐車	施設の特徴
総合福祉会館・トレーニングセンター	集会所（集会室、ホール）	中央地区	40台程度	・会議室等の部屋は多数ある。ただし、特別な仕様なし。 ・大規模集会室が2つある。 ・高齢者（特に女性）の利用が多い。 ・駐車スペースは広い。 ・スロープ・EV・車いす対応トイレ等設備がある。
メモリアルホール	図書館（図書室、展示スペース、視聴覚室、会議室）	中央地区	10台程度	・駐車スペースは広い。 ・周辺に公共施設が多数ある。 ・雑誌・新聞等の閲覧、館内でくつろぐスペースは狭い。 ・展示スペースは展示利用のみ。 ・2Fの利用頻度は低い。 ・中学生の滞在時間が長い場合がある。 （防犯カメラを設置）
コミュニティスペース	バス停留所、多目的ホール、公衆トイレ	中央地区	0台	・町の交通拠点（中心部付近）にある。 ・外構はきれいに整備されている。 ・駐車スペースは無い。 ・利用者はバス利用者のみである。 ・利用者の滞在時間が長い場合がある。 ・施設管理者（常駐）はいない。 ・コンビニエンスストアが隣接している。
物産展示館（農畜産物加工処理工場併設）	その他（展示・飲食スペース、加工場）	中央地区	5台程度	・加工処理場と一体的な利用ができる。 ・物産展示館の中央にらせん階段があり、1・2Fとも一体的なスペースの確保は難しい。 ・1Fは開口部が小さく、暗い空間となっている。
町民文化センター	その他（屋外ステージ、事務所スペース）	中央地区	2台程度	・屋外ステージがあるが未使用。 ・公園内にあり、公園利用者以外は使いしづらい。 ・駐車スペースは狭い ・和室以外は土足利用。（屋外的利用の転換可）

左記のうち、対象となる室（スペース）の概要

室名	会議室（1F）	調理実習室（1F）	大会議室（2F）	会
用途	集会室	調理実習室	集会室	
室規模	56㎡	77㎡	318㎡	
特徴	－	調理実習設備あり	ステージあり（催事利用可）	入
室名	記念ホール・1F	視聴覚室・2F		
用途	屋内展示スペース	集会室		
室規模	229㎡	98㎡		
特徴	円形（2F吹抜あり）トイレ等隣接	AV機器附設 音響対応仕様		
室名	多目的ホール・1F			
用途	バス待合所			
室規模	102㎡			
特徴	円形 ガラス張り			
室名	展示ホール・1F	展示・休憩スペース・2F		
用途	屋内展示スペース	飲食スペース		
室規模	80㎡	80㎡		
特徴	中央にらせん階段（大空間確保不可）	中央にらせん階段（大空間確保不可）		
室名	会議室・1F	和室・1F		
用途	集会室	集会室		
室規模	50㎡	46㎡		
特徴	現在、団体事務所として利用	和室		

耐用年数・劣化状況・省エネ性・バリアフリー対応等の状況を把握します。

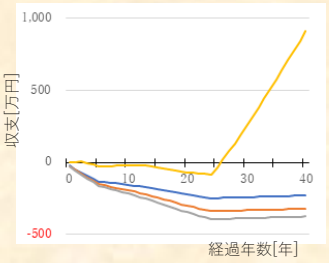
②ニーズ把握

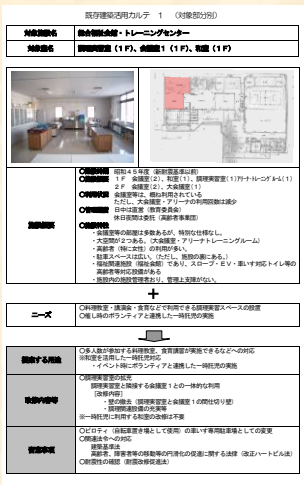
ニーズ概要	ニーズに係る要件	
⑤地場産品の展示・販売スペース	立地	観光客や町外からの通過交通のある沿道沿い 地域住民が徒歩でも利用できる
	室規模	地場産品の展示と販売ができる大きさの確保
	駐車場	必要（車利用の来所者への対応が可能な台数）
	その他	想定する利用者 ・観光客など通過交通の車利用者 ・町民
⑥農畜産物加工施設 ○既存の農産物加工処理場の機能充実	立地	中央地区での整備
	室規模	多用途な加工が行なえる室規模の拡大
	駐車場	必要（利用人数程度の台数）
	その他	
⑦子どもの遊び場の設置（冬季・雨天時利用） ○まちなかの公園への遊具設置 ○冬季間の子どもの屋内遊び場不足への対応	立地	中央・東聖地区での整備
	室規模	子どもが遊ぶ（走り回れる）広さ
	駐車場	必要（利用人数程度の台数）
	その他	幼児を持つ親子や児童が冬季・雨天時に利用する
⑧スクールバス車両センターの機能充実 ○運転手の休憩スペース等の確保 ○既存施設の利便性向上	立地	中央地区での整備 アクセスは徒歩で利用する場合もあり、まちなかが好ま
	室規模	既存施設同等規模 ＋ スクールバス運転手の休憩スペ
	駐車場	必要（従業員用）
	その他	スクールバス（3台）の駐車スペースが必要

利用状況・住民アンケートなどによりニーズを把握します。

③収支計算（公的住宅）

公的住宅など収入のある事業について事業の種類ごとや改修を実施別に、将来の収支を計算します。



④カルテの作成

①現況（耐用年数・劣化状況・省エネ性・バリアフリー対応等）
②住民の利用ニーズ
③将来の収支
などの情報を一元化し、将来の利活用や維持管理方針をまとめます。