

三島コミュニティセンター整備計画

令和 4 年 6 月

光 市

序 章 はじめに	1
----------	---

第1章 整備計画の策定にあたって

1 三島地区の概況	2
2 三島コミュニティセンターの現況及び課題	5
3 上位計画及び関連計画	1 1
4 市民の意見等について	1 2

第2章 整備方針

1 基本コンセプト	1 4
2 施設整備の基本方針	1 5

第3章 求められる機能と内容

1 施設の機能	1 6
2 必要施設及び内容	1 7

第4章 整備予定地

1 候補地の選定	2 0
2 候補地の現況	2 1
3 候補地の比較	2 5
4 整備予定地	2 6

第5章 整備計画

1 施設及び諸室の規模	2 7
2 地域防災拠点としての防災対策	2 8
3 構造	3 0
4 配置計画	3 2
5 諸室の整備イメージ	3 6
6 ユニバーサルデザイン	3 7
7 I C T環境の充実	3 8
8 環境負荷の低減	3 9

第6章 事業計画

1 概算建設費及び財源	4 0
2 整備スケジュール	4 1
3 今後の主な課題	4 2

序章 はじめに

三島コミュニティセンターは、島田川の両岸に位置する、三井地区と上島田地区の両地区における地域コミュニティ活動の拠点として、三島橋付近に立地していることにより、長年にわたり、両地区の地域の方々に親しまれているとともに、三島出張所が併設されていることで、利便性の高い施設となっております。

一方で、現在の三島コミュニティセンターは昭和40年に建設された施設であり、老朽化が進行していることに加え、平成30年7月豪雨により、地域防災拠点ともなるコミュニティセンター自体が浸水被害を受けたことから、これらの課題への対応が求められています。

こうしたことから、三島コミュニティセンターが、地域住民の皆様方にとって、将来にわたり安心して利用できる施設であるとともに、多様な地域コミュニティ活動が展開されることで、心からやさしさや幸せを実感でき、ふれあいの機会が創出される新たな拠点施設とするため、整備に向けた基本コンセプトをはじめ、建設場所や施設に必要な機能、規模、構造等の考え方をまとめた、整備計画を策定するものです。

第1章 整備計画の策定にあたって

1 三島地区の概況

(1) 三島コミュニティセンターの位置

三島地区は市の北部地域に位置し、島田川をはさんだ三井・上島田両地区を範域としています。地区内には鉄道やバス等の地域交通拠点である JR 島田駅をはじめ、川の両側には県道徳山光線、光玖珂線があり、また、三島橋及び市道岩狩線は、両地区を結ぶ重要な幹線として機能しています。

現三島コミュニティセンターは、三島地区のほぼ中央に位置し、両地区からアクセスがしやすく、利便性の高い場所です。

なお、現三島コミュニティセンターの近隣に「ゆーぱーく光」が立地しているほか、半径1キロ以内には小・中学校をはじめ、幼稚園、保育園、JR 島田駅、JA、郵便局、医療・福祉施設、スーパー、コンビニエンスストア等の主要な機能が集積しています。

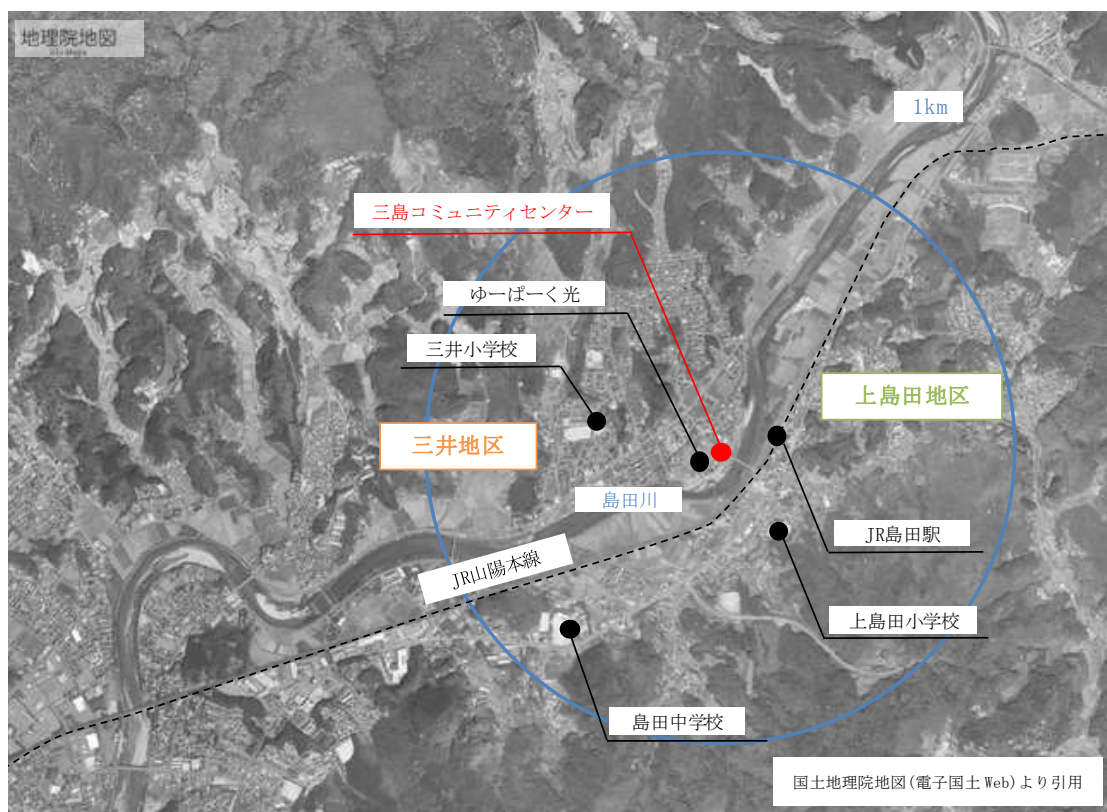


図1-1 三島コミュニティセンター位置図

(2) 地形

三島地区の中央部に島田川が流れ、両地区の後背エリアには山があるといった自然豊かな地区であり、島田川沿いの平野部に、コミュニティセンターをはじめ、地区の主要な建物が立地しています。

また、当地区は自然豊かな地区ではありますが、一方で、各種ハザードマップからも災害リスクが懸念され、島田川沿いについては洪水、後背エリアについては土砂災害の危険性が指摘されています。



図1-2 地形について



図1-3 島田川 洪水ハザードマップ



図1-4 土砂災害ハザードマップ

(3) 人口動向

三島地区における平成23年3月末から令和3年3月末の人口動向は、7,290人から6,700人と減少していますが、一方で高齢化率は25.84%から36.16%と大幅に上昇しています。

こうした人口減少・高齢化の傾向は今後も続くことが想定され、地域活力の低下やコミュニティの衰退が懸念されています。

そのため、将来の人口動向を見据えつつ、三島コミュニティセンターを拠点とした地域コミュニティ活動の活性化等、総合的な視点から施設整備を検討していく必要があります。

年月	人口	世帯数	年齢3区分別人口構成		
			年少人口 (0～14歳)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳～)
H23.3	7,290人	2,975世帯	14.39%	59.77%	25.84%
R3.3	6,700人	3,108世帯	11.22%	52.61%	36.16%

表1-1 三島地区：人口世帯数・年齢別人口構成
※比率について表示単位未満を四捨五入しています。

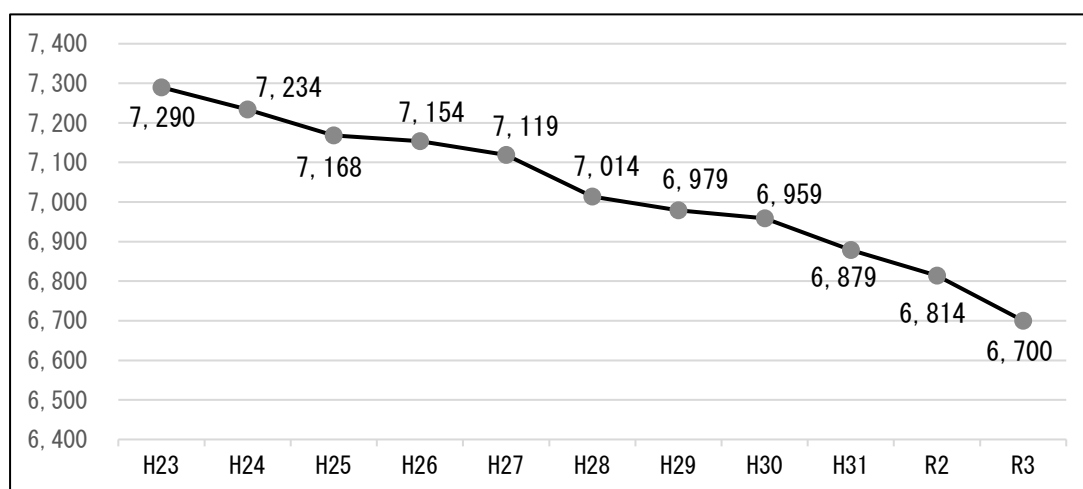


表1-2 人口推移(H23 から 10 年間)

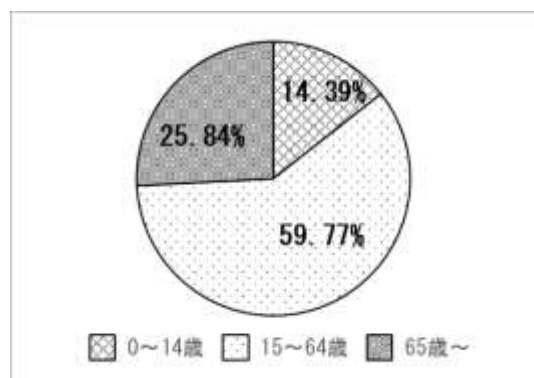


表1-3 年齢別人口分布(H23)

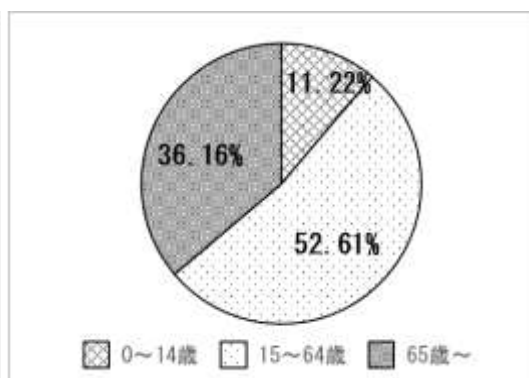


表1-4 年齢別人口分布(R3)

出典：光市住民基本台帳より（表1-1から1-4まで 各年3月末日時点）

2 三島コミュニティセンターの現況及び課題

(1) 施設概要



三井地区及び上島田地区の住民の多様な生涯学習活動や文化活動の拠点として、昭和40年3月にそれまでの三井公民館・上島田公民館を統合した「三島公民館」が建設され、翌年4月からは同施設内に三井出張所・上島田出張所を統合した「三島出張所」が発足しました。

その後、平成元年にホール棟の増築工事を行い現在の形となり、長年にわたり三井・上島田両地区の住民をはじめ、多くの市民の方々に利用されています。

	竣工年	延床面積	構造	備考
本館棟	S40.3	391.74 m ²	鉄筋コンクリート造	地上2階建(三島出張所併設)
ホール棟	H1.1	349.38 m ²	鉄筋コンクリート造	地上1階建
【所在地】 光市三井六丁目3番1号 【敷地面積】 2,580 m ² (うち借地 959 m ²) 【主な諸室】 [コミュニティセンター] 事務室、ホール、会議室(大・小)、実習室、和室(2室) [出張所] 事務室 [その他] 図書コーナー、トイレ、駐車場、駐輪場、倉庫、告示板 等				

表1-5 現三島コミュニティセンターの概要

(2) 施設の現況

ア 三島コミュニティセンター

昭和40年に三島公民館として開館し、平成19年からは、地区選出主事による「地域自主運営方式」に移行しました。平成28年には社会教育施設としての公民館から、地域コミュニティ活動の拠点となるコミュニティセンターへ移行しています。

なお、コミュニティセンターは各種教室・サークルでの定期的な利用のほか、コミュニティ協議会・自治会・老人クラブの会議、行事といった地域主体によるコミュニティ活動で利用されており、部屋別の利用としては、大ホールの利用が回数、人数とも多く、一方で実習室（調理室）は比較的利用回数等が少ない状況です。

利用者数	年齢別内訳			開館日数
	18歳以下	19歳～60歳	61歳以上	
25,996人	1,954人	5,462人	18,580人	309日

表1-6 利用状況(平成31年3月～令和2年2月)

部屋名	主な利用目的
大ホール	健康体操、ダンス、ヨガ、卓球、コーラス、楽器演奏、各種会議 等
大会議室	楽器演奏、囲碁、語学講座、パソコン教室、和紙絵、各種会議 等
小会議室	書道、押し花、詩吟、水墨画、編み物、健康教室、各種会議 等
和室	日本舞踊、手芸、囲碁、和裁、健康体操 等
実習室	料理教室、子ども食堂、独居高齢者弁当作り 等

表1-7 三島コミュニティセンターの部屋別利用状況

延べ利用者数	延べ貸出冊数	年度末蔵書数
49人	343冊	1,595冊

表1-8 図書コーナーの利用状況(令和2年度実績)

イ 三島出張所

三島コミュニティセンターに併設する三島出張所は、戸籍・住民基本台帳の届出に関することをはじめ、住民票や印鑑登録等の各種証明の発行に関することや、税・使用料・手数料等の収納に関すること等を業務とし、地域に密着した行政窓口機能として利便性を確保しています。

また、出張所職員は地域と行政の協働による地域づくりを進めていくための地域担当職員として、地域コミュニティ活動を支援する役割も担っています。

年間利用件数		計	開所日数
戸籍・住民基本台帳関係	収納関係		
1,588 件	2,752 件	4,340 件	243 日

表1-9 利用状況(令和2年4月～令和3年3月)

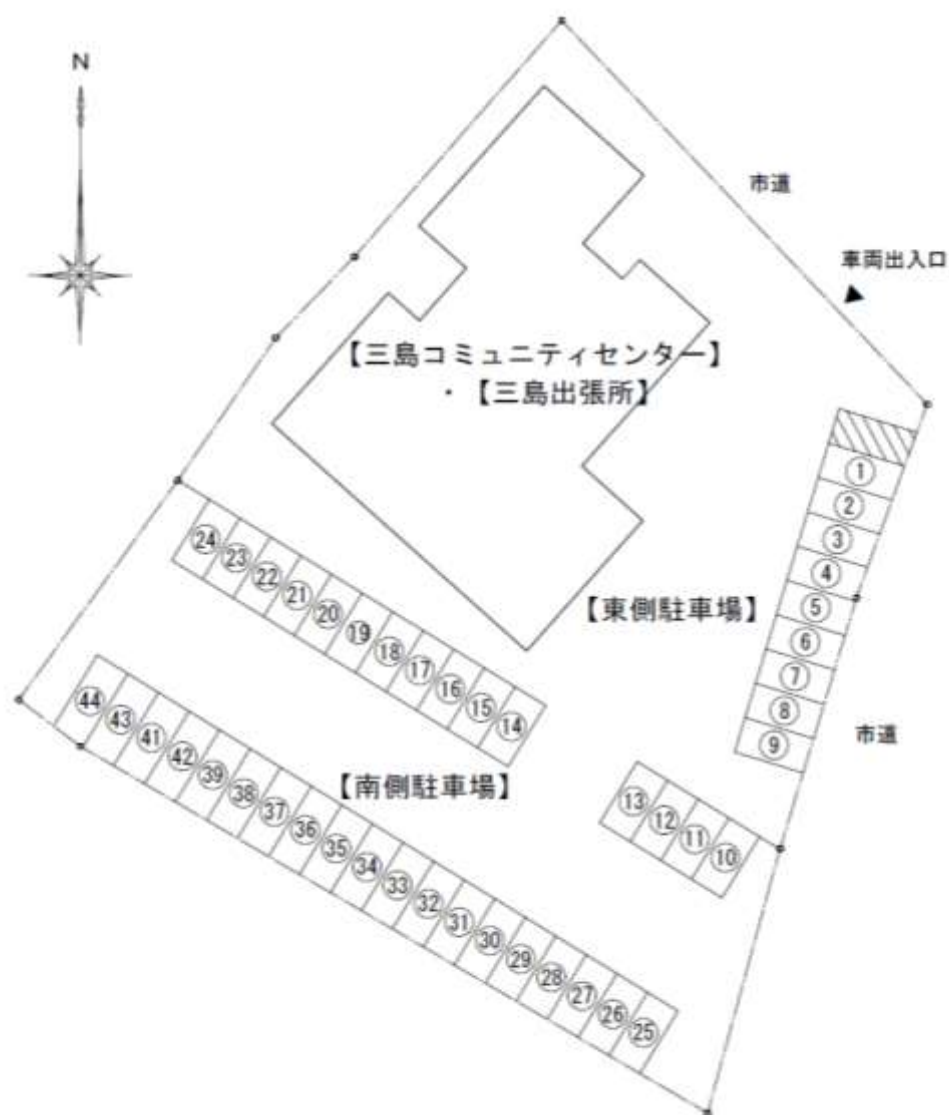


図1-5 敷地配置図

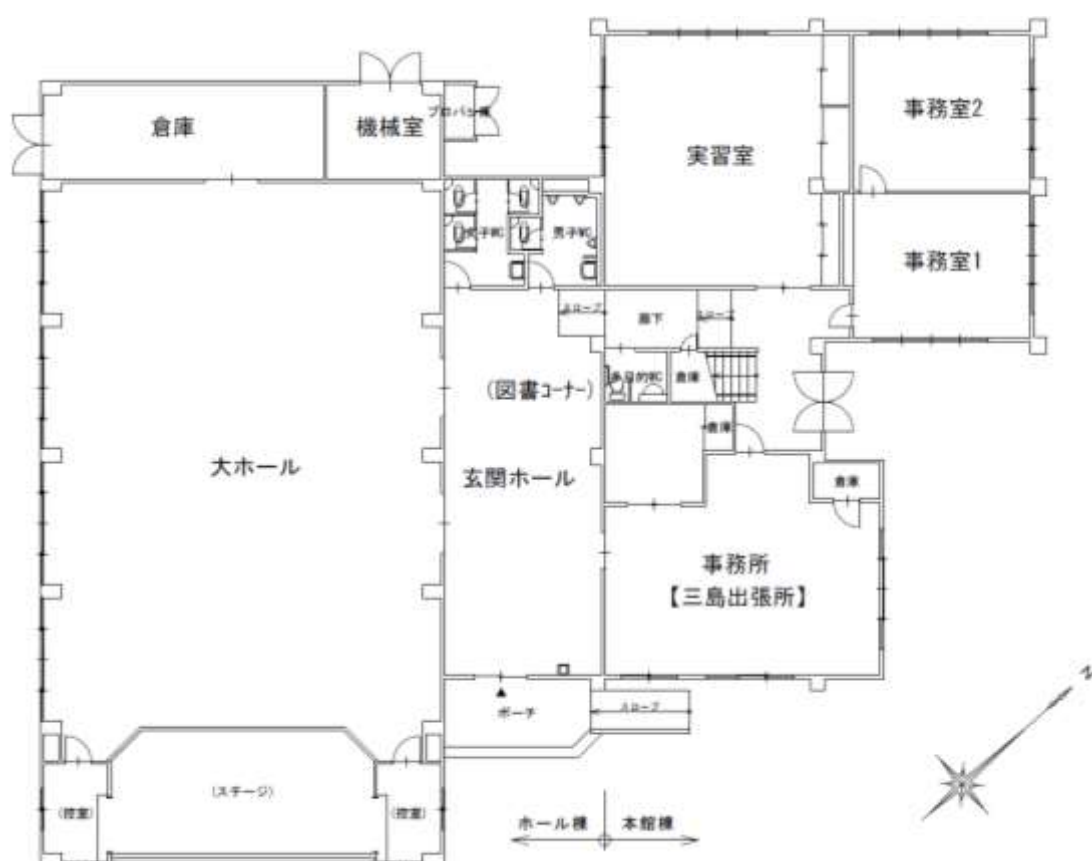


図1-6 1階平面図

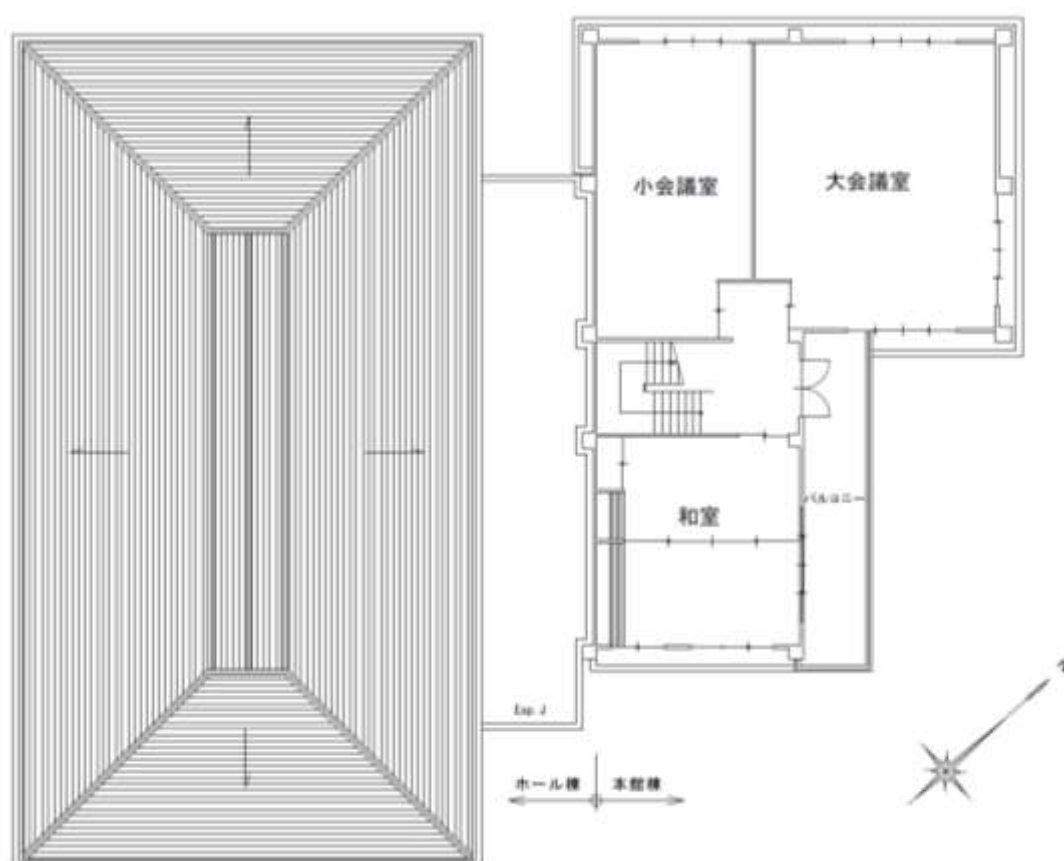


図1-7 2階平面図

(3) 施設の課題

ア 三島コミュニティセンター

本館部は床や内装、設備等の劣化が著しく、その都度修繕や補修を行っている状況であり、老朽化や耐震性の面から更新の必要性に迫られています。

また、2階への移動にあたっては、エレベーターが設置されていないこと、トイレについては、多目的トイレ以外は洋式化されていないことに加え、通路やロビー等の空間も狭く、バリアフリー面を含めた利用環境の整備が必要です。

さらに、平成30年7月豪雨による浸水被害を受けたことから、災害への対策も大きな課題となっています。

イ 三島出張所

平成30年7月豪雨による浸水被害により、被災後の業務・対応等において地域住民等に影響を及ぼしたことから、浸水対策は大きな課題といえます。

(4) 平成30年7月豪雨について

平成30年7月5日から8日にかけて、時間雨量最大 43mm、総雨量が 456mm を観測し、かつて経験したことのない豪雨に見舞われ、島田川流域となる三島地区では多くの住家が浸水による被害を受ける等、甚大な被害をもたらしました。

また、三島地区内における公共施設では、三島コミュニティセンターが床上浸水による被害を受け、その他では光市消防団第2分団（三井地区）消防機庫が床上浸水による被害を受けています。

(参考：三島コミュニティセンター被害内容)

- ・ 浸水被害状況

三島コミュニティセンター：床上浸水

三島出張所：床上浸水

- ・ 電気及び電話の障害

三島コミュニティセンター：7月7日から電気・電話とも不通（7月9日復旧）

三島出張所：7月7日から電気・電話とも不通（電気7月8日復旧、電話7月9日復旧）

- ・ 床タイルの剥離

張替工事：三島コミュニティセンター事務室及び三島出張所事務室

平成30年12月26日着工、平成31年1月16日完工

- ・ その他

貸館業務の停止：7月7日から7月16日まで（10日間）

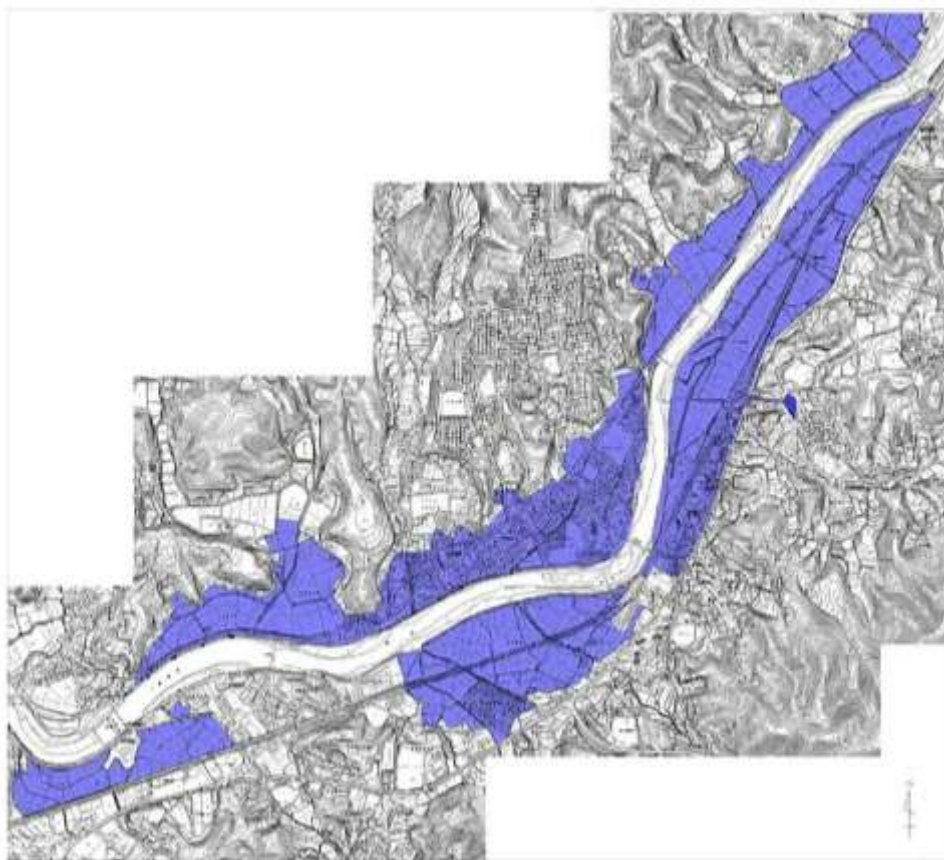


図1－8 浸水区域(三井・上島田・中島田地区)

出典：平成30年7月豪雨災害報告書より

3 上位計画及び関連計画

光市の将来像を掲げた上位計画の中から、施設整備に関連する施策を取り上げ、コミュニティセンター整備のための前提条件を整理します。

(1) 第3次光市総合計画

光市が目指す将来像（20年後のまちの姿）や今後5年間のまちづくりの方向性、重点的に進める戦略、政策ごとの基本方針が定められており、本市におけるまちづくりの最上位計画になります。

この中で、市民力・地域力を活かした連携や協働のまちづくりを進めることとしており、「持続可能な地域コミュニティの形成」に向けた取組みの1つとして、三島コミュニティセンター整備事業が位置付けられています。

(2) 光市コミュニティ推進基本方針

本市における地域コミュニティの基本的な考え方や目指すべき姿、さらには取組みの方向性や行政の役割等を明らかにするとともに、地域活性化に向けた市民・事業所・行政が一体となった取組みを進めるために策定されたものです。

この中で、日常的に顔の見える関係を基礎として活動が行われてきた（旧）公民館活動区域を本市の地域コミュニティの範域とし、さらに、地域コミュニティ活性化に向けた地域の取組みはもとより、行政の取組みとして、組織・体制の充実や、地域自治の実現を目指し、地域内の多様な団体が参画し、地域課題の解決や交流等を図っていくための「拠点施設の充実」を掲げています。

(3) 光市都市計画マスタープラン

光市の将来都市構造をはじめ、土地利用や市街地整備に関する方針、各種都市施設の配置や整備に関する方針等、総合的かつ一体的な都市づくりを進めるための長期的な指針として策定されたものです。

この中で、公共施設の方針として、建替え時における地域コミュニティの核や災害時の避難施設となるコミュニティセンターの整備、ユニバーサルデザインやバリアフリー化に関する方針を掲げています。

4 市民の意見等について

「コミュニティセンターのあり方に関するワークショップ」をはじめ、三島コミュニティ協議会を中心とした地域の方々より、現在の三島コミュニティセンターに関する課題や改善点、導入すべき機能等、多様な角度からご意見をいただき、その内容等について、以下のとおり整理しました。

(1) 利用場面について

会議での利用	・コミュニティ協議会や自治会、老人クラブ、各種サークル等による会議 ・会議資料の作成、印刷
健康づくり	・健康体操、ダンス、ヨガ、卓球等の運動 ・料理教室
交流の場	・敬老会や文化祭、夏祭り等のイベント ・懇親会や忘年会等の親睦 ・地域情報の収集等、サロンの利用
子どもたちの居場所づくり	・子ども食堂 ・キッズダンス、子育てサークル活動
行政サービス機能	・行政手続き（出張所窓口） ・災害等における避難所 ・集団検診
生涯学習の拠点	・図書コーナー ・各種講演会、講座の受講 ・各種運動をはじめ、囲碁、将棋、大正琴、日本舞踊等のサークル活動
地域コミュニティ活動の拠点	・コミュニティ協議会事務局 ・コミュニティ協議会や自治会、民生委員等の活動拠点

(2) 改善点・求められる機能等について

ハード面に 関すること	・防災対策（浸水対策・止水板・自家発電・資機材保管場所の設置等） ・老朽化対策及び耐震性確保 ・バリアフリー（トイレ洋式化、スロープ、エレベーター 等） ・部屋数の増、調理室やサロンスペース等の確保 ・駐車場の確保 ・図書コーナーの充実 ・乳幼児が使える部屋 ・ソーラーシステムの設置 ・大ホールに講演可能な設備の設置 ・防犯カメラの設置 ・手洗い場のある部屋 ・十分な採光の確保 ・照明、空調、防音等の設備対策 等
ソフト面に 関すること	・防災情報の発信等避難所機能以外の災害対策拠点 ・Wi-Fi の設置やIT化の推進 ・地域で活躍する人材の確保 ・講座、教室の充実 ・作品の展示 ・子どもが楽しむ漫画本の設置 ・調理室での飲食可能 ・利用マナーの徹底 等
利用状況	・気軽に立ち寄れる・サロンスペースの確保 ・各自治会が自由に使える談話室 ・駐車場は多目的広場としての活用 ・世代を超えた利用 ・利用しやすい動線計画、配置 等
その他	・軽くて移動させやすい机や椅子 ・外壁に子どもが作るモザイクアート ・花や緑を植える ・橋を渡らずに済む施設 ・近隣への配慮（フェンスの設置） 等

第2章 整備方針

1 基本コンセプト

前章に述べた三島コミュニティセンターの現状や課題、上位計画、市民意見等を踏まえ、新たな三島コミュニティセンターを整備する上でのコンセプトを定めます。

～地域でつながり、安心とふれあいの拠点～

三井・上島田両地区の住民にとって、多様な地域コミュニティ活動の拠点を目指します。すべての世代が気軽に集い、生きがいつくりや絆を深めることができる「地域に開かれた場」とするとともに、浸水対策により長期にわたって安心して利用できる「地域防災拠点」としてのコミュニティセンターを整備します。

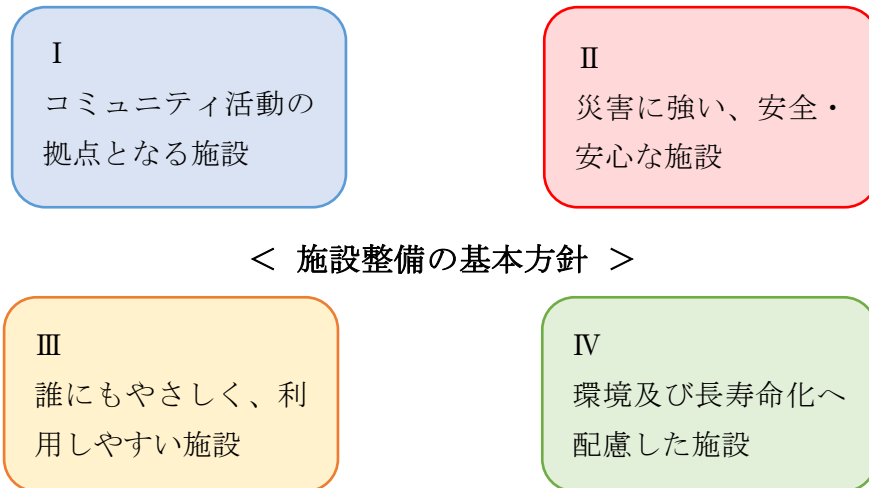
また、平成27年9月の国連サミットで採択された「SDGs（持続可能な開発目標）」は、持続可能でよりよい世界を達成するために、17のゴールと169のターゲットで構成された国際目標であり、今後の施設計画や運営の枠組みにおける重要性が高まっております。今後、誰もが健康で快適な生活基盤の確保や持続可能な都市経営が求められていく中で、SDGsにある目標達成を目指し、「持続可能な地域コミュニティ形成の場」となるよう配慮します。

なお、市民意見やコンセプトを踏まえ、以下の視点に配慮した計画とします。

- ・誰でも気軽に立ち寄れて集いふれあう
- ・地域のシンボルとして愛され親しまれる
- ・開かれ多様なつながりを創出
- ・落ち着きがある周辺の街並みとの調和
- ・災害に強く安心（浸水、地震等）
- ・多世代交流により地域発展に貢献
- ・バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮
- ・再生可能エネルギーを活かしランニングコストの低減
- ・最新の設備が整備され高い利便性
- ・維持管理のしやすい施設運営

2 施設整備の基本方針

1 で掲げた基本コンセプト、配慮計画等に基づき、施設整備の基本方針を次の4つにまとめました。



I コミュニティ活動の拠点となる施設

三井・上島田の両地区の住民の多様な世代の新たな交流や、幅広い活動を創出するため、開放的な空間づくりや、諸室配置、動線等に工夫を施し、様々なつながりを作る活動拠点としてふさわしい施設とします。

II 災害に強い、安全・安心な施設

地域防災の拠点施設として、浸水対策を講じるとともに、耐震性にも優れ、非常時でも施設機能が保持できる施設とします。また、避難所機能のほか、資機材の備蓄や災害情報等が提供できる、地域の安全・安心の拠点となる施設とします。

III 誰にもやさしく、利用しやすい施設

分かりやすい案内サインやバリアフリー化等、ユニバーサルデザインに配慮します。また、温かみを感じられるような内装材の採用や、子育て世代も利用しやすい機能や設備を充実し、幅広い世代が利用しやすい施設とします。

IV 環境及び長寿命化へ配慮した施設

再生可能エネルギーの採用をはじめ、環境負荷の少ない設備や建築材料の採用、採光、通風、換気等に配慮します。また、長期間の利用を想定し、更新性に配慮した機器・材料の選定等、将来にわたり維持管理しやすく、ライフサイクルコストに配慮した施設とします。なお、周辺環境との調和にも配慮した施設とします。

第3章 求められる機能と内容

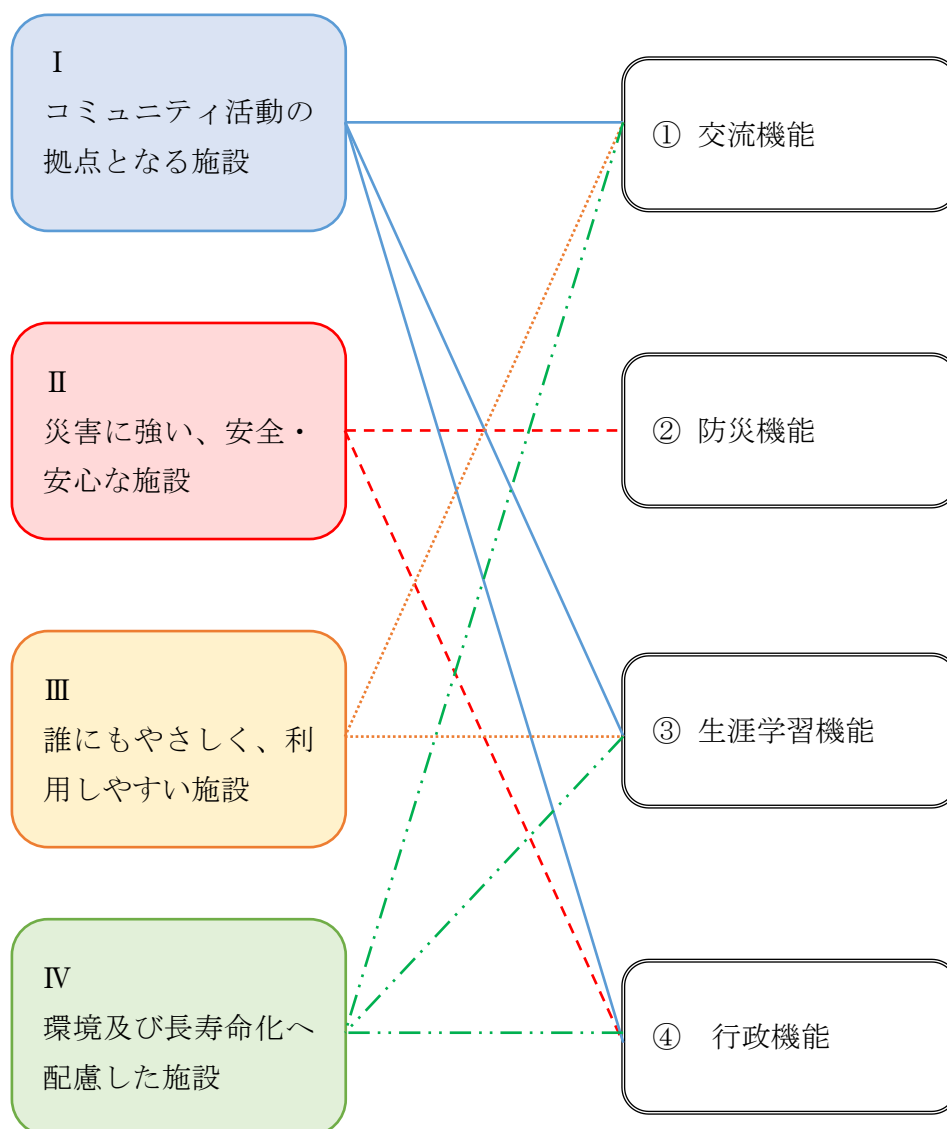
1 施設の機能

基本コンセプト、施設整備の基本方針を踏まえ、施設に求められる機能を4つ挙げ、整理します。

① 交流機能／②防災機能／③ 生涯学習機能／④ 行政機能

《基本方針》

《施設機能》



2 必要施設及び内容

基本コンセプトや施設が担う機能を踏まえ、必要となる諸室や整備内容を次のとおりとします。

ゾーン／ 室用途 機能	管理 事務室	大 ホール	和 室	会 議室	調 理 実 習 室	三 島 出 張 所	ロ ビ ー ・ ラ ウ ン ジ	(備 蓄 倉 庫 等) 防 災 設 備	屋 外 広 場
① 交流機能	●	●	●	●	●		●		●
② 防災機能		●	●			●		●	
③ 生涯学習機能	●	●	●	●	●		●		
④ 行政機能						●		●	

(1) コミュニティセンター

諸室	内容
管理 事務室	・ 多様化する地域課題の解決をはじめ、地域コミュニティ活動に関する拠点として職員の配置を想定する。 ・ 数人程度が利用できる会議スペースを確保する。
大ホール	・ 文化活動、健康教室をはじめ、成果の発表等、大人数での幅広い活動に対応できるよう、舞台や音響設備の設置、防音対策等に配慮する。 ・ 椅子や長机等が収納出来る倉庫の設置を検討する。 ・ 災害時、多くの住民が避難した際の避難所（休息場所）とする。
和室	・ 12 畳程度を 2 間、押入や縁等を想定する。 ・ 災害時における、避難所(休息場所)とする。
会議室	・ 会議や各種教室等 20 名程度で利用できる会議室を 3 室とする。 ・ 会議室同士を隣接させ、可動間仕切りにより、大人数での利用も可能な仕様とする。

調理実習室	・通常の調理台に加え、障害者や子ども等の利用にも配慮した昇降式調理台の設置を検討する。 ・出入口を開放できる仕様とし、調理以外の打合せやサークル活動などの利用も可能とする。
三島出張所	・戸籍・住民基本台帳等に関する行政手続きの窓口として利便性に配慮する。 ・管理事務室と隣接させることで機能性・利便性に配慮する。
ロビー・ラウンジ (フリーゾーン)	・テーブル席を数箇所設置し、予約なしでのミーティングや地域住民同士の交流等で利用できる場所とする。 ・子育て世代に配慮した授乳室をはじめ、幅広い年齢層が気軽に集い、憩えるエリアを検討する。 ・情報発信の場とし、地域コミュニティ活動に関する紹介、作品展示等ができるよう配慮する。 ・地域に根差した学び・情報収集の場とし、書棚を設け、図書コーナーとしての利用に配慮する。
防災設備 (備蓄倉庫等)	・備蓄倉庫や敷地内への土のうステーションの設置を検討する。 ・停電時の電源対策として非常用電源(蓄電池又は自家発電設備)の設置のほか、浸水対策として、止水板の設置を検討する。
その他 設備等	【トイレ】 ・男女別トイレと併せ、障害者や小さな子ども連れに配慮したバリアフリートイレを設ける。 【廊下・階段・エレベーター】 ・誰もが安全に利用できるよう、通路幅の確保や手すり、エレベーターの設置を検討する。 【再生可能エネルギー】 ・環境面での配慮の観点から、太陽光発電等の導入を検討する。 【ネットワーク環境】 ・公衆無線LANのほか、各室ネットワーク環境の整備を検討する。

(2) 屋外広場

屋外広場	・コミュニティセンターから見守ることのできる配置とし、子育て世代等、幅広い世代が安心して利用できる環境とする。 ・イベント等による市民交流の場としての利用に配慮する。
------	--

(3) その他

駐車場・駐輪場	・車いす使用者等に配慮した駐車場の整備をはじめ、敷地内にできるだけ多く駐車スペースを確保し、併せて、自転車等の二輪車が駐輪できる施設を整備する。
消防機庫	・老朽化が進行し(昭和 58 年建設)、かつ、平成 30 年 7 月豪雨において浸水した消防機庫(第 2 分団：三井地区)について、本事業の実施に併せ、移転・建替を検討する。

第4章 整備予定地

1 候補地の選定

新たな三島コミュニティセンターの整備に向け、候補地を複数箇所選定し、比較検証します。

候補地の選定にあたっては、以下の選定条件を踏まえ、三島地区における多様な地域コミュニティ活動の拠点施設であることから、三井・上島田両地区の結節点となる三島橋周辺を基本とし、平成30年7月豪雨による被災を考慮した浸水対策等を講じることが前提に、現地である①「現三島コミュニティセンター」のほか、②「ゆーぱーく光第2駐車場」、③「ゆーぱーく光駐車場西側」、④「光市農村婦人の家」の4箇所を候補地として選定します。

主な選定条件は以下のとおりです。

- ・市有地等、用地の確保が容易であること
- ・必要な施設規模が確保できること
- ・地区全体で利用しやすいこと

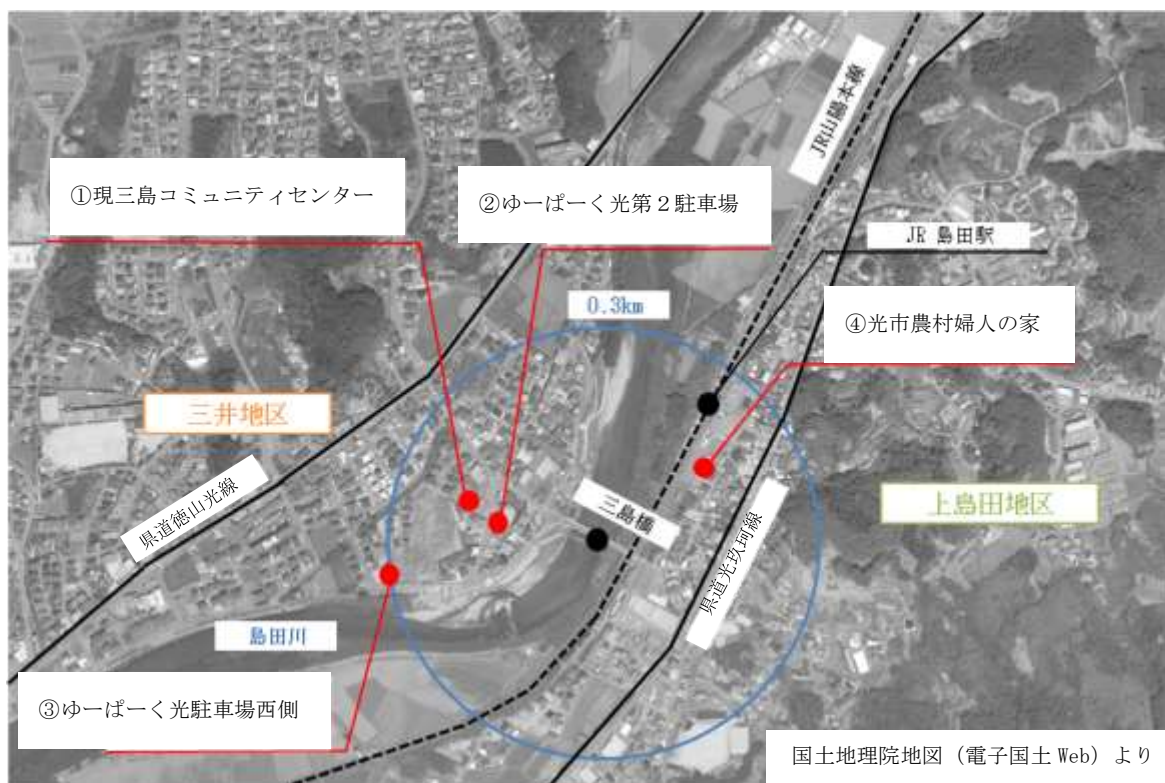
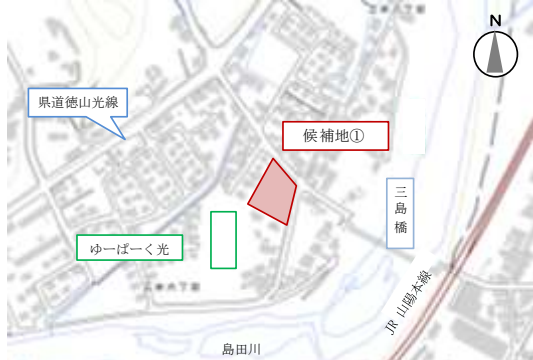


図4-1 候補地案内図

2 候補地の現況

(1) 現三島コミュニティセンター

敷地概要	敷地面積	約2,580㎡(約780坪)	
	接道道路	①北側 市道 7.0m ②東側 市道 8.0～8.7m	
	所有者	光市、個人(借地)	
	用途地域	第1種住居地域， 第1種中高層住居専用地域	
法規制	建蔽率／容積率	60%/200%， 60%/200%	
	道路斜線	勾配1.25	
	隣地斜線	20m＋勾配1.25	
	日影規制	有り ただし建物高さ10m以上	
利便性		三井・上島田地区から利用しやすい。	
交通アクセス		周辺にも駐車場があり、十分な駐車スペースを確保できる。	
周辺環境		西側、南側に住宅が隣接している。ゆーぱーく光が近接し一体的な利用が可能。	
敷地条件(用地／インフラ)		一部借地の為、交渉が必要。2面接道が可能。上・下水道共整備済み。	
災害・ハザードマップ		洪水：浸水想定区域0.5～3.0mに該当する。	
地形		平坦地であるが、東側前面道路と高低差有り。	
建設コスト(造成)		浸水想定区域のため、地盤の嵩上げや建物のレベルアップの検討が必要。	
現地の状況		 南側  東側  北東側  西側	

(2) ゆーぱーく光 第2駐車場

敷地概要	敷地面積	約1,250㎡(約380坪)	
	接道道路	西側 市道 8.0～8.7m	
	所有者	光市	
	用途地域	商業地域， 第1種中高層住居専用地域	
法規制	建蔽率／容積率	80%/400%，60%/200%	
	道路斜線	勾配1.5，勾配1.25	
	隣地斜線	31m＋勾配2.5，20m＋勾配1.25	
	日影規制	有り ただし建物高さ10m以上	
利便性		三井・上島田地区から利用しやすい。	
交通アクセス		現施設用地が近く、駐車場用地を確保しやすい。県道からアクセスしやすい。	
周辺環境		北側、東側、南側に住宅が隣接している。ゆーぱーく光が近接し一体的な利用が可能。	
敷地条件(用地／インフラ)		間口が広く、接道した用地である。上・下水道共整備済み。	
災害・ハザードマップ		洪水：浸水想定区域0.5～3.0mに該当し、一部が家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。	
地形		平坦地である。	
建設コスト(造成)		浸水想定区域のため、地盤の嵩上げや建物のレベルアップの検討が必要。	
現地の状況		 北側  北東側  南側  西側	

(3) ゆーぱーく光 駐車場西側

敷地概要	敷地面積	約900㎡(約270坪)	
	接道道路	①南側 市道 10.0～10.2m ②西側 市道 6.0m	
	所有者	光市	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
法規制	建蔽率／容積率	60%/200%	
	道路斜線	勾配1.25	
	隣地斜線	20m＋勾配1.25	
	日影規制	あり。ただし建物高さ10m以上	
利便性		三井・上島田地区から利用しやすい。	
交通アクセス		県道からアクセスしやすいが、駐車場を確保しにくい。	
周辺環境		北側、西側に住宅が隣接している。東側はゆーぱーく光が隣接し一体的な利用が可能。	
敷地条件(用地／インフラ)		用地面積が小さい。上・下水道共整備済み。	
災害・ハザードマップ		洪水：浸水想定区域0.5～3.0mに該当し、全てが家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。	
地形		平坦地であり、前面道路から嵩上げされている。	
建設コスト(造成・解体)		浸水想定区域のため、地盤の嵩上げや建物のレベルアップの検討が必要。前面道路際の既設フェンスの撤去が必要。	
現地の状況		 	

(4) 光市農村婦人の家

敷地概要	敷地面積	約940㎡(約280坪)	
	接道道路	①北東側 市道 3.6～4.3m ②東側 市道 4.5～3.6m	
	所有者	光市	
	用途地域	近隣商業地域	
法規制	建蔽率／容積率	80%/200%	
	道路斜線	勾配1.5	
	隣地斜線	31m＋勾配2.5	
	日影規制	無し	
利便性		三井・上島田地区から利用しやすい。	
交通アクセス		県道からアクセスしやすいが、駐車場を確保しにくい。	
周辺環境		縦長用地で、JR島田駅前ロータリー、駐輪場に隣接している。鉄道の騒音が大きい。	
敷地条件(用地／インフラ)		用地面積が小さい。前面道路との境界に水路ある。上・下水道共整備済み。	
災害・ハザードマップ		洪水：浸水想定区域0.5～3.0mに該当し、一部が家屋倒壊等氾濫想定区域に該当する。	
地形		ロータリー側から傾斜があり上がっているが、ほぼ平坦地である。	
建設コスト(造成・解体)		浸水想定区域のため、地盤の嵩上げや、現施設、倉庫等の解体費がかかる。	
現地の状況		 北東側  東側  南側  南側	

3 候補地の比較

候補地	三井地区			上島田地区
	① 現三島コミュニティセンター	② ゆーぱーく光 第2駐車場	③ ゆーぱーく光 駐車場西側	④ 光市農村婦人の家
諸条件	 敷地面積：約2,580㎡	 敷地面積：約1,250㎡	 敷地面積：約 900㎡	 敷地面積：約 940㎡
	1 敷地条件	○ 二面接道が可能 一部民有地のため、購入又は賃借による対応が必要	◎ 間口が広く接道する用地	○ 用地面積が小さい
	2 法規制	◎ 問題なし	◎ 問題なし	◎ 問題なし
	3 利便性	◎ 両地区から利用しやすい	◎ 両地区から利用しやすい	◎ 両地区から利用しやすい
	4 交通アクセス	◎ 県道からアクセスしやすい	◎ 県道からアクセスしやすい	◎ 県道からアクセスしやすい
	5 駐車場の確保	◎ 敷地内に駐車場を確保できる 周辺にも駐車場がある	○ 現コミュニティセンター用地の駐車場 利用が可能、連携が図れる	△ 敷地内での駐車場確保が困難 ゆーぱーく光の駐車場の利用は可能
	6 周辺環境	○ 西側、南側の住宅と隣接している ゆーぱーく光と一体的な利用が可能	○ 北、東、南側の住宅と隣接している ゆーぱーく光と一体的な利用が可能	○ 北側、西側の住宅と隣接している ゆーぱーく光と一体的な利用が可能
	7 インフラ整備	◎ 上下道共整備済み	◎ 上下道共整備済み	◎ 上下道共整備済み
	8 災害リスク	△ 洪水：浸水想定区域0.5～3.0m	× 洪水：浸水想定区域0.5～3.0m 家屋倒壊等氾濫想定区域	× 洪水：浸水想定区域0.5～3.0m 家屋倒壊等氾濫想定区域
	9 地形・地質	◎ 平坦地	◎ 平坦地	◎ 平坦地
	10 コスト(造成・解体等)	△ 地盤と建物の嵩上げ検討が必要	△ 地盤の嵩上げ検討が必要	△ 地盤と建物の嵩上げ検討が必要 現施設、倉庫等の解体費がかかる
総合評価	◎	○	△	△

表4－1 候補地比較表

4 整備予定地

4箇所の候補地について、比較検証した結果、最も評価の高い「①現三島コミュニティセンター」用地を新しい三島コミュニティセンターの整備予定地とします。

当地は三井・上島田地区の両地区から利用しやすい場所に位置し、完成時に駐車場や広場を確保できる敷地面積を有していること、他の候補地については家屋倒壊等氾濫想定区域内に位置し、災害リスクが高いこと等を要因としています。

なお、整備予定地は洪水による浸水の懸念があることから、想定浸水高を十分考慮し、地盤の嵩上げやフロアレベルの設定、止水板の設置等、災害発生時においても安全性の高い施設となるよう検討を行います。

また、敷地内には現コミュニティセンターがあることから、施設の建設、解体、外構整備工事までの一貫した計画が求められ、その際の工事の安全性も含め設計時において検討が必要となります。



図4-2 整備予定地

第5章 整備計画

1 施設及び諸室の規模

必要となる機能を発揮するため、現施設や近年整備した他のコミュニティセンターの規模を考慮し、以下のとおり必要な面積を設定し、コミュニティセンターについては、1,100～1,200 m²程度を想定します。

なお、諸室の床面積や全体規模等については、設計時において詳細に検討し、必要に応じて変更します。

(1) コミュニティセンター

諸室	面積
管理事務室	50 m ² 程度
大ホール（舞台・ホール倉庫含む）	270 m ² 程度
和室（2間）	60 m ² 程度
会議室（3室）	150 m ² 程度
調理実習室	70 m ² 程度
三島出張所	50 m ² 程度
ロビー・ラウンジ	100 m ² 程度
その他（トイレ、通路、エレベーター、倉庫等）	必要面積を確保

表5-1 コミュニティセンター室面積

(2) 屋外広場

300 m²～400 m²程度

(3) その他

駐車場 45 台程度（車いす利用者用駐車施設含む）

消防機庫 50 m²程度

2 地域防災拠点としての防災対策

(1) 地盤及びフロアレベルの設定

平成30年7月豪雨災害での浸水被害を教訓に、地盤の嵩上げ等により、被災時の浸水高（約30cm）より高いレベルに設定します。

また、洪水等に流出しない堅牢な構造体とします。

(2) 浸水対策

- ・非常用電源（蓄電池又は非常用発電機）を屋上に設置します。
- ・避難所となる和室を2階に設置します。
- ・エレベーターの制御盤を高所に設けます。
- ・施設入口には止水板の設置を検討し、浸水リスクの軽減を図ります。
- ・屋外階段を設け、災害時の高所への直接避難に配慮します。



非常用発電機の屋上設置

(3) その他

- ・備蓄倉庫の設置を検討します。
- ・災害時に安全に避難誘導ができる分かりやすい平面プラン、空間構成とします。
- ・土のうステーションの設置を検討します。
- ・排水機能の停止に備え、排水槽の設置を検討します。
- ・総合防災情報システムとの連携に配慮します。
- ・既設の防災行政無線設備の設置位置等の調整を行います。



出入口に止水板の設置

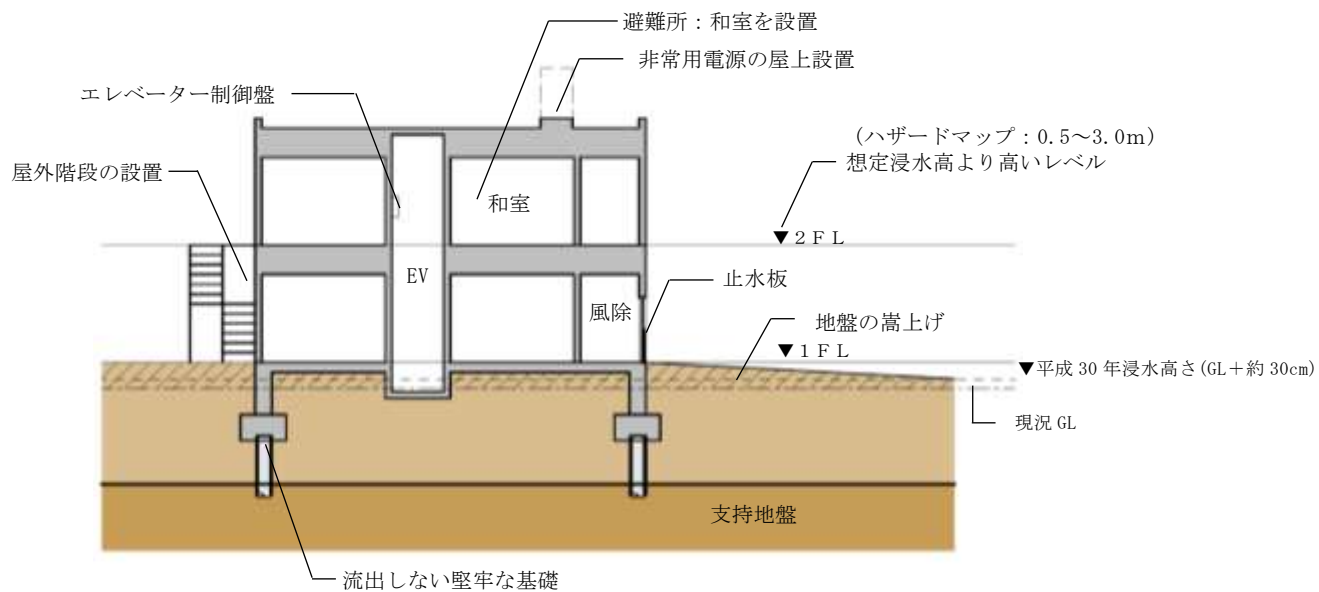


図5-1 建物断面イメージ

3 構造

(1) 基礎形式

建物の基礎については、既存の周辺地盤調査の成果や、設計時における新規の地質調査を踏まえ、地盤改良や杭基礎等、地盤の特性に応じた経済的で構造上の安全性を確保できる「工法比較」を行い、基礎形式を決定します。

(2) 建築構造

鉄筋コンクリート造（ＲＣ造）又は鉄骨造（Ｓ造）を基本とし、形態の自由度や耐久性、経済性、使いやすさ等を考慮して設計時に決定します。

(3) 階数・階高

活用できる敷地が限られており、土地の高度利用を図る観点から、2階建てとします。なお、平成30年7月豪雨における浸水被害等を考慮した階高設定とします。

(4) 耐震性能

三島コミュニティセンターは災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置付けられており、耐震安全性の分類については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）で定められた基準（構造体：Ⅱ類、非構造部材：Ａ類、建築設備：乙類）とします。

対 象 施 設		耐震安全性 の分類		
		構 造 体	建 築 非 構 造 部 材	建 築 設 備
(1)	災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第3号に規定する指定行政機関が使用する官庁施設（災害応急対策を行う拠点となる家。これらの家の機能確保のために必要な家及び道路等並びに危険物を貯蔵又は使用する重を有するものに限る。以下（2）から（11）において同じ。）	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(2)	災害対策基本法第2条第4号に規定する指定地方行政機関（以下「指定地方行政機関」という。）であって、2以上の都府県又は道の区域を管轄区域とするものが使用する官庁施設及び管区海上保安本部が使用する官庁施設			
(3)	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、愛知県、大阪府、京都府及び兵庫県並びに大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号）第3条第1項に規定する地震防災対策強化地域内に（2）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設			
(4)	（2）及び（3）に掲げるもの以外の指定地方行政機関が使用する官庁施設並びに警察大学校等、機動隊、財務事務所等、河川国道事務所等、港湾事務所等、開発建設部、空港事務所等、航空交通管理部、地方気象台、測候所、海上保安監部等及び地方防衛支局が使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(5)	病院であって、災害時に拠点として機能すべき官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(6)	病院であって、（5）に掲げるもの以外の官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(7)	学校、研修施設等であって、災害対策基本法第2条第10号に規定する地域防災計画において避難所として位置づけられた官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ 類	A 類	乙 類
(8)	学校、研修施設等であって、（7）に掲げるもの以外の官庁施設（（4）に掲げる警察大学校等を除く。）	Ⅱ 類	B 類	乙 類
(9)	社会教育施設、社会福祉施設として使用する官庁施設			
(10)	放射性物質若しくは病原菌等を貯蔵又は使用する施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅰ 類	A 類	甲 類
(11)	石油類、高圧ガス、毒物、劇薬、火薬類等を貯蔵又は使用する官庁施設及びこれらに関する試験研究施設として使用する官庁施設	Ⅱ 類	A 類	甲 類
(12)	（1）から（11）に掲げる官庁施設以外のもの	Ⅲ 類	B 類	乙 類

表5-2 対象施設について

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標
構 造 体	Ⅰ 類	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。
	Ⅱ 類	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。
	Ⅲ 類	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。
建 築 非 構 造 部 材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、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。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建 築 設 備	甲 類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙 類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

表5-3 耐震安全性の分類

出典 国土交通省ホームページより

4 配置計画

(1) 土地利用計画

敷地条件で整理した規制を満たす配置の前提条件を整理し、土地利用計画の基本方針を以下に示します。

<施設配置の前提条件>

- ・新施設は1,100～1,200 m²程度の規模とし、2階建てとする。
- ・敷地内の民有地を購入、又は賃借し活用する。
- ・既存施設を利用しつつ建設工事を行う。
- ・地盤の嵩上げによるレベル設定を行う。

<土地利用計画の基本方針>

- ・建物配置による周辺住宅等への影響を軽減できるよう配慮する。
(景観配慮、日照、日影時間、圧迫感の緩和 等)
- ・敷地内に屋外広場を確保する。
- ・駐車場は敷地内で確保することを基本とし、不足する台数については、ゆーぱーく光第2駐車場の利用も想定する。
- ・新施設建設後に解体工事が発生する為、スムーズな工事の移行が可能な配置・施工計画とする。

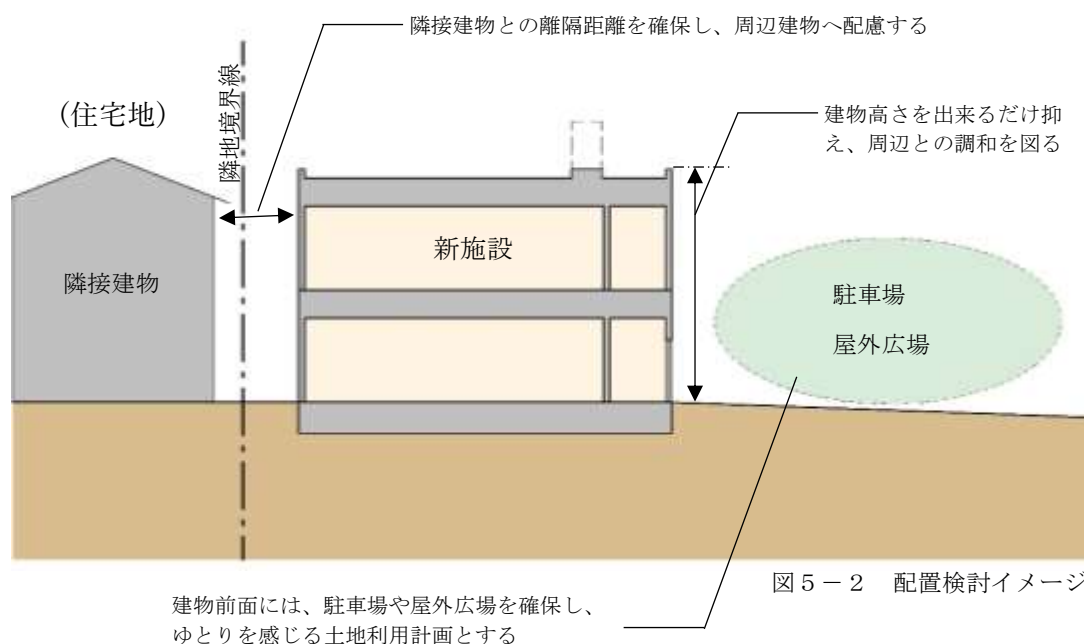
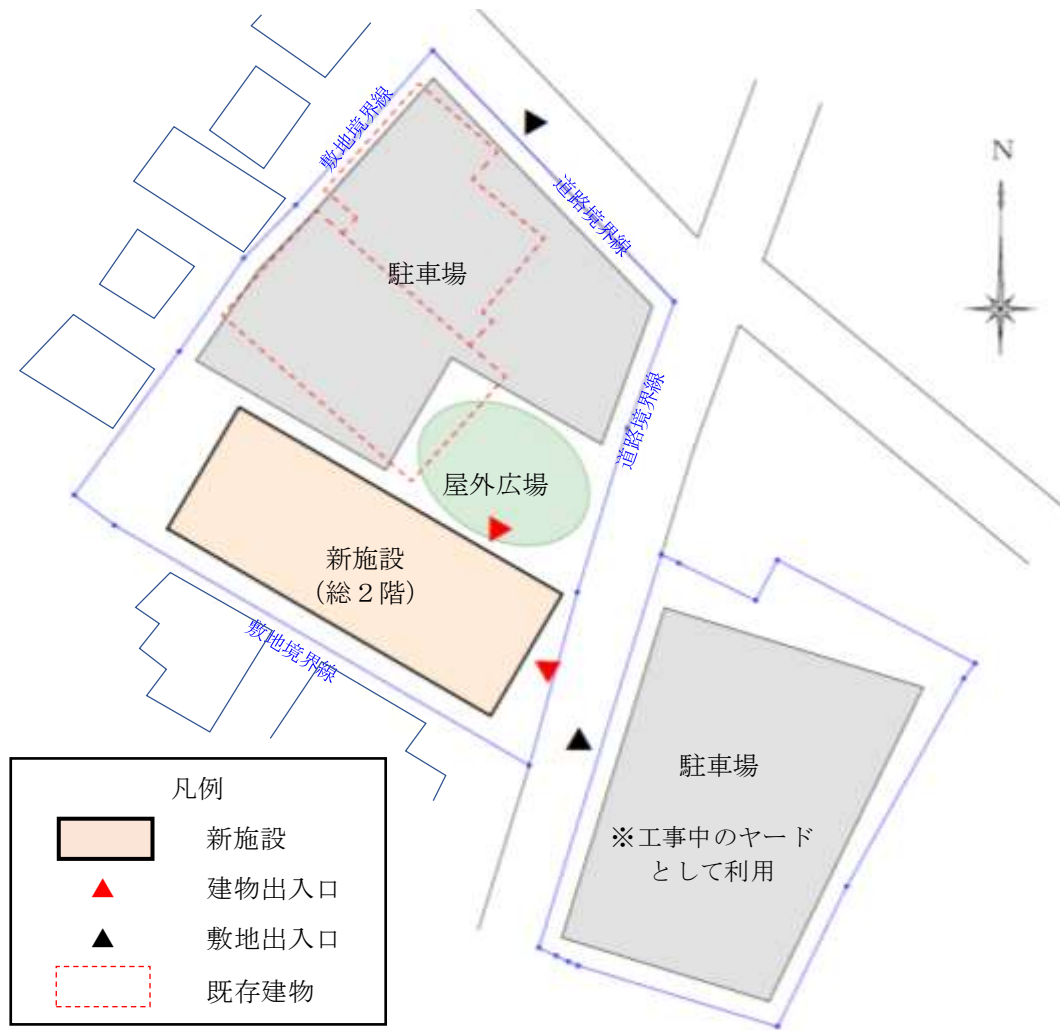


図5-2 配置検討イメージ

(2) 配置検討案

土地利用計画を踏まえ、配置検討案として以下の2案が考えられ、それぞれのメリットやデメリット等を示します。

ア 配置A案：東西I型（総2階）



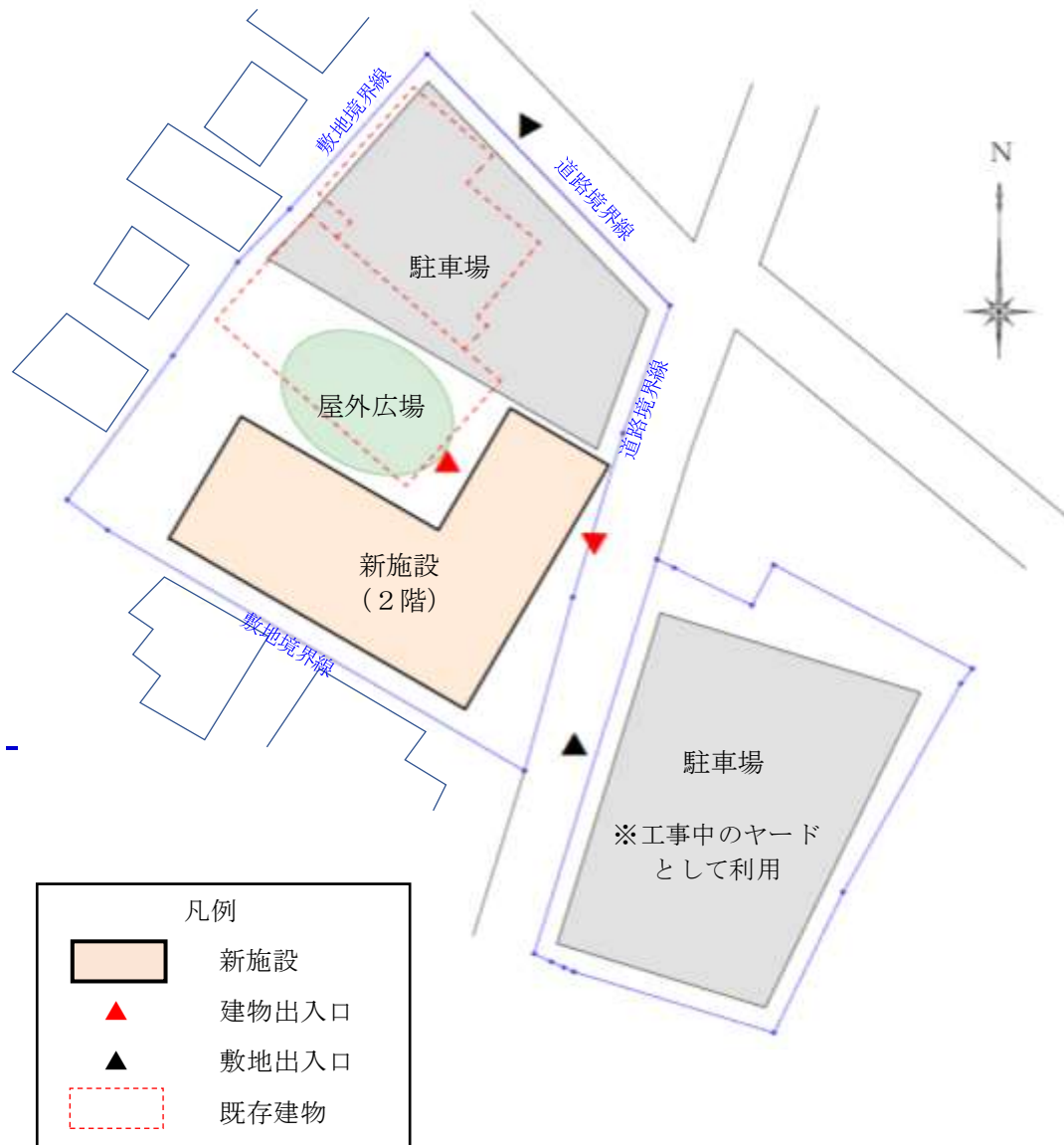
【メリット】

- ・建物形状が整形でコンパクトにできることから作業ヤードを広く確保できる。
- ・前面にゆとりあるスペースを確保できる。

【デメリット】

- ・南側隣接建物と近接する。
- ・ホールは天井の高さをとることから、2階に設置せざるを得ないため、建物高さが全体的に高くなる。

イ 配置B案：L型



【メリット】

- ・ 前面にゆとりあるスペースを確保できる。
- ・ ホールを1階に設置することが可能であり、建物高さを抑え、周辺環境へ配慮することができる。

【デメリット】

- ・ 建物形状が不整形で構造部材にコストがかかる。
- ・ 南側隣接建物と近接する。

(3) 土地利用・配置の方向性

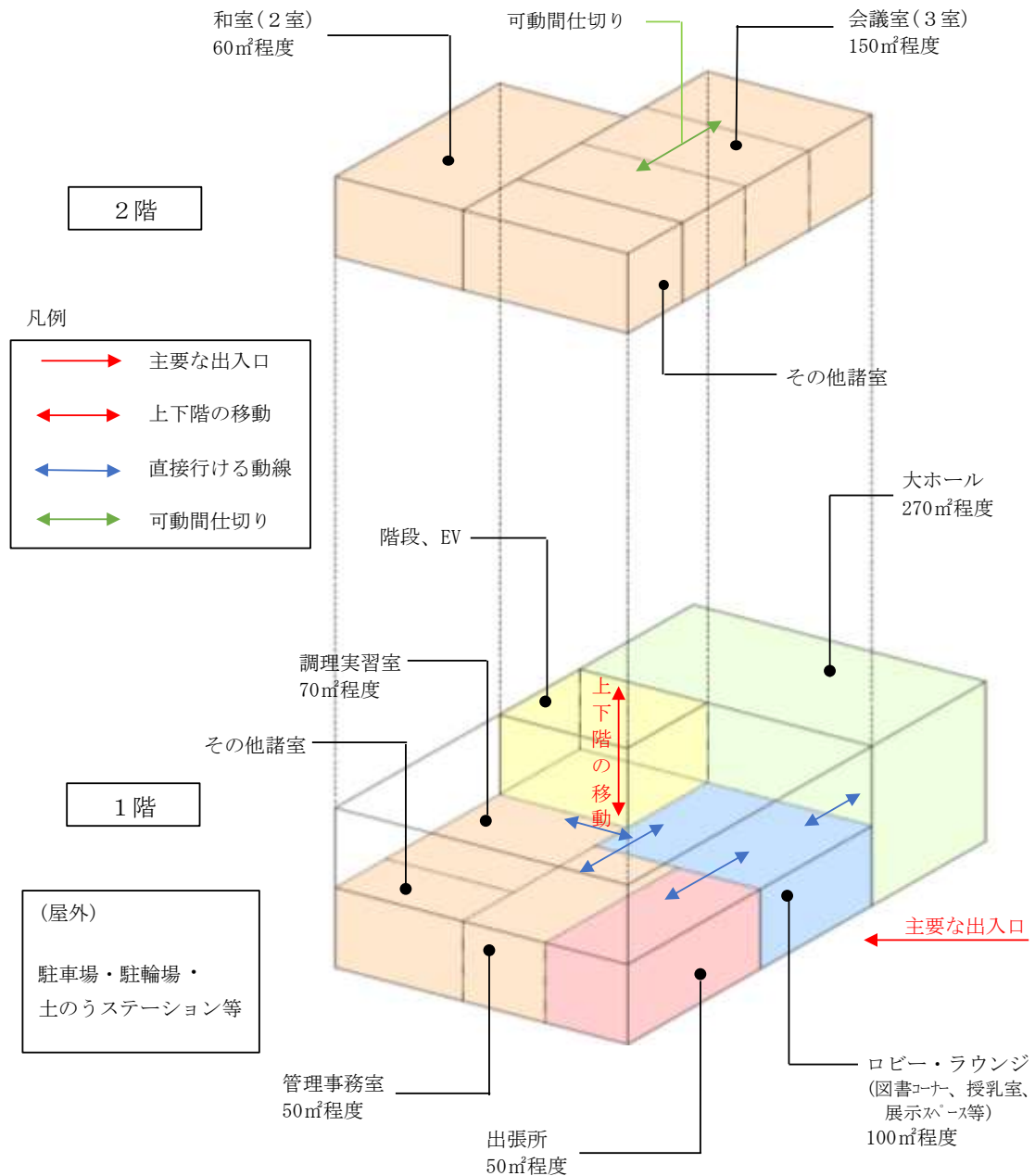
上記の配置検討案（A、B案）に基づく比較評価は下表の通りになります。

	配置A案 ：東西I型（総2階）		配置B案 ：L型	
施設形状・構成	△	東西I型で整形な施設形状であるが、敷地の制約上、大人数の利用が想定される大ホールが2階設置となる。	○	L型の施設形状であるが、ホールは1階設置とし、避難場所となる和室は2階設置が可能であり、機能的な構成である。
外構（駐車場等）の有効活用	○	施設、屋外広場、駐車場を一体的な利用が可能である。 必要台数確保のため、ゆーぱーく光第2駐車場の利用が必要。	△	施設、屋外広場、駐車場を一体的な利用が可能であるが、A案より駐車場が狭くなる。 必要台数確保のため、ゆーぱーく光第2駐車場の利用が必要。
周辺環境への配慮	△	南側隣接建物と近接する上、高さのあるホールが2階設置となり、周囲への影響が大きい。	○	南側隣接建物と近接するものの、ホールを1階設置とし、建物高さを抑えることができるため、周囲への影響を低減している。
建築・既存施設の解体等の施工について	○	敷地は狭いが、ゆーぱーく光第2駐車場も工事ヤードとして利用することで対応可能となる。	○	敷地は狭いが、ゆーぱーく光第2駐車場も工事ヤードとして利用することで対応可能となる。
総合評価	△		○	

表5-4 配置比較表

上表の示す通り、総合的にB案が優位となるため、B案をベースに設計時において最適となる配置案を検討してまいります。

5 諸室の整備イメージ



- ・気軽に立ち寄れるロビー・ラウンジを設置し、管理事務室や調理実習室、ホールから直接行き来が可能な配置とします。
- ・ホールは1階設置を基本とし、建築物の高さの抑制を図ります。
- ・避難所機能を持つ和室は2階とします。

6 ユニバーサルデザイン

高齢者や障害者の方々に限らず、多様な世代が利用する施設としてバリアフリーはもとより、分かりやすい配置・動線、案内サイン等、ユニバーサルデザインへ配慮し、また、山口県福祉のまちづくり条例を遵守した施設とします。

(具体例)

- ・廊下は粗面、又はすべりにくい材料で床を仕上げます。
- ・受付等に至る経路には誘導用床材を設けます。
- ・スロープは歩行しやすい勾配とします。
- ・階段には手摺を設置し、階段端部に点字表示を設置します。
- ・踏面・蹴上を識別しやすいものとし、段鼻の突き出しがないこと等によりつまずきにくい構造とします。
- ・エレベーターは車いす使用者等も利用しやすい構造とし、音声案内等を検討します。
- ・バリアフリースイレを各階に設置します。
- ・車いす使用者をはじめ、乳幼児連れや妊産婦、オストメイト対応に配慮します。
- ・出入口に近い位置に車いす利用者や高齢者等の歩行や昇降が困難な方のための駐車場を設置します。
- ・授乳室を設け、幅広い世代が利用できる施設とします。
- ・風除室には誰もが利用しやすい自動ドアとします。
- ・分かりやすく見やすいピクトサインを設置します。

●イメージ写真



廊下



階段



バリアフリースイレ



障害者等用駐車場

7 ICT環境の充実

デジタル社会が進展していく中、地域コミュニティ活動や生涯学習活動のさらなる充実や、地域住民の利便性の向上に資する観点から、コンピューターや情報通信ネットワーク等の情報手段を活用するために必要となるICT環境を整え、デジタルの恩恵を享受できるよう配慮します。

(具体例)

- ・ 公衆無線LAN(Wi-Fi)をはじめ、各部屋等で利用できるネットワーク環境の整備を検討します。
- ・ ディスプレイ等の映像表示装置による情報発信を検討します。
- ・ (再掲) 総合防災情報システムとの連携に配慮します。



ディスプレイによる情報の見える化

8 環境負荷の低減

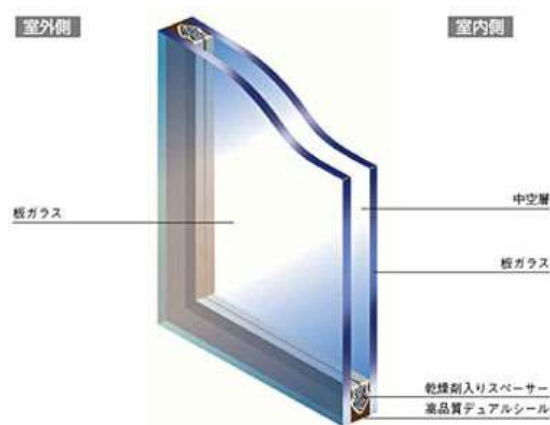
環境負荷を低減するため、自然通風、自然採光をはじめ、省エネ機器や太陽光発電設備、エコマテリアル等を採用し、脱炭素社会へ寄与できる施設とします。

(具体例)

- ・太陽光発電設備を設置し、再生可能エネルギーを最大限活用します。
- ・自然採光や自然通風・換気を積極的に取り入れ、設備になるべく依存しない環境整備を行います。
- ・複層ガラスや屋根材の遮熱化、建物の高断熱化により、冷暖房負荷を低減します。
- ・深い軒や庇により日射コントロールを行います。
- ・LED等、高効率照明器具や人感センサー、節水便器等の採用を検討します。
- ・エコマテリアル（自然素材、リサイクル材料、間伐材等）を利用します。
- ・鉄やアルミニウム等のリサイクル可能な原材料の使用により、廃棄量を削減します。
- ・杭が必要な場合、PC杭ではなく引抜可能な鋼管杭を検討します。



太陽光発電設備



複層ガラス



庇による日射コントロール



LED照明

第6章 事業計画

1 概算建設費及び財源

(1) 概算建設費

建設費については、 m^2 単価約40万円と見込み、総額を4億8千万円程度と見込みます。(1,200 m^2 で計算)

※ 消費税及び地方消費税は含みません。

※ 設計費、造成費、既存施設解体費、屋外附帯工事費、什器類は含みません。

※ 今後の建築費物価動向は考慮していません。

なお、今後設計を進める中で、建設コストの低減をはじめ、ランニングコスト・環境負荷の低減、修繕費・保全費の低減に配慮し、できる限りコストが抑えられるよう努めます。

(2) 財源

本事業を実施する上での財源として、合併特例債または緊急防災・減災事業債の活用や、その他、国・県補助金の活用についても検討します。

このうち合併特例債は、合併市町村が新市建設計画に基づいて行う一定の事業や基金造成に要する経費に充当できる地方債（起債充当率95%）であり、合併特例債の返済（元利償還金）の一部については、国から財政的な支援（交付税措置：算入率70%）を受けることができます。

なお、合併特例債は、地方単独事業のみならず、国庫補助事業に係る地方負担額にも充てることができます。

また、緊急防災・減災事業債については、東日本大震災を教訓として、全国的に緊急に実施する必要性が高く、即効性のある防災、減災のための事業のうち、住民の避難、行政・社会機能の維持及び災害に強いまちづくりに資する地方単独事業を対象とする地方債（起債充当率100%）であり、元利償還金の一部については国から財政的な支援（交付税措置：算入率70%）を受けることができます。

したがって、緊急防災・減災事業債は合併特例債と比べ、有利な交付税措置を受けることができますが、一方で国庫補助事業に係る地方負担額に充当することはできないこともあり、総合的な観点から、本市にとって有利な財源を選択することとします。

2 整備スケジュール

合併特例債の活用期限が令和6年度までとなっていることから、整備スケジュールは以下の予定とし、事業期間短縮の観点から、設計業務については基本・実施設計を一括で行うとともに、建築工事の工期短縮についても検討します。

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
設計関連	基本設計 実施設計			供用開始
	地質調査			
工事関連		建築工事		

3 今後の主な課題

現段階において、主に建設場所の絞り込み、施設の必要な機能、規模等を設定しております。今後「基本・実施設計」の段階における詳細検討や課題整理を行うことが必要であり、その内容は以下の通りとなります。

- (1) 計画敷地の用地取得～地権者との交渉（購入または賃借等）
- (2) 詳細な建物配置及び諸室配置
- (3) 詳細な建設スケジュールの検討
 - ・ 建設工事～解体工事までの工程等
- (4) 狭隘地での施工方法の検討
 - ・ 既設建物解体前に新築工事を行うための検証
- (5) 工事前後における周辺家屋への対応
 - ・ 事業損失調査の検討
- (6) 浸水対策の具体的措置
 - ・ 嵩上げレベルの設定（SGL, FL）
 - ・ 導入設備の検討
- (7) 災害時の対応
 - ・ 発電機容量の検討～BCP 計画（72 時間対応の検討）
 - ・ 導入機器の検討
- (8) 構造形式の検討（工期・コスト・防災対策等の視点）
 - ・ RC 造または S 造
- (9) 周辺環境への配慮
 - ・ 日影の影響範囲
 - ・ 建物の階高の検討
- (10) 消防機庫の設置場所の検討
- (11) 駐車場の整備の検討
 - ・ 駐車台数や隣接市有地（ゆーぱーく光第2駐車場）との連携等
- (12) 建設コストの概算（予算取り）
 - ・ 資材高騰に際して、精度の高い概算工事費の算出

