

双葉町コミュニティセンター改修基本計画策定業務報告書

令和6（2024）年6月

（抜粋版）

目次

1 章	業務概要	中表紙 P.002
	1 検討の背景	P.003 - 005
	2 復興の現況	P.006 - 011
	3 検討経過	P.012
2 章	検討概要	中表紙 P.013
	1 既存施設概要	P.014 - 015
	2 広域的な分析	P.016 - 018
	3 計画コンセプト	P.019 - 020
	4 用途の検討	P.021 - 023
	5 場所毎の方針	P.024 - 030
	6 検討案	P.031 - 070
3 章	事業検討	中表紙 P.071
	1 運営方法の検討	P.072
	2 発注方式の検討	P.073
	3 事業スケジュール	P.074

1 章 業務概要

1 検討の背景

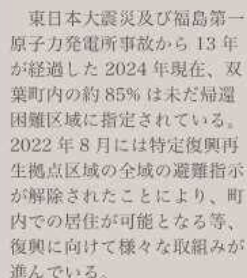
避難指示解除から現在までの経過	P.003
当初検討資料	P.004 - 005

2 復興の現状

第三次復興まちづくり計画	P.006 - 008
復興の進捗	P.009
一団地認定事業	P.010
意向と実態	P.011

3 検討経過

検討ステップ	P.012
--------	-------



例1: 宣城市公共服務專線台號座機號碼 0563 12345



前期古墳文化
※国指定文化財・清戸廻横穴

標葉氏による統治時代
※史跡・標葉城
(現新山城跡)

相馬氏による統治時代
※史跡・長塚陣屋跡

相馬妙見宮初発神社 ※現存

陸前浜街道の宿場町
新山宿・長塚宿として栄える

廃藩置県により磐前県となる

清戸小学校設置
福島県成立
野馬追の再興
(現相馬野馬追の原型)

常磐線長塚駅(現 JR 双葉駅)開業
※浜通り地区の石炭輸送

磐城飛行場整備
※現・福島第一原子力発電所

標葉町設立
1956・双葉町に改称

福島第一原子力発電所
操業開始

マリンハウスふたば開業
※震災遺構候補

現清戸小学校落成 ※震災遺構

双葉駅舎
コミュニティセンター竣工

東日本大震災

双葉町の歴史(近代以前)

双葉町は、旧石器時代の遺跡や貝塚文化などが確認されており、福島県でも先史時代より人々が生活を営んできた地である。町内で確認できる文化財としては国指定文化財・清戸廻横穴が有名である。一方で貞観津波などの幾度とない津波災害に襲われていたと見られ、津波に襲われた集落の伝説などが残っている。

鎌倉時代には標葉氏一族に統治されており、標葉城(現新山城跡)が築城されていた。その後相馬氏の支配へ移行し相馬藩となり以降 700 年近くこの地を治めていった。また、妙見信仰を行っていた相馬藩により相馬妙見宮初発神社が建立され、奉納のために野馬追など現在に続く伝統がたち作られていった。また、陸前浜街道の宿場町として新山宿・長塚宿が栄えていた。

双葉町の歴史(近代以降)

明治時代に入ると廃藩置県により、相馬中村藩から磐前県へと変わり清戸小学校が設置された。この頃標葉郡としていた現在の双葉町地域は標葉と磐城が合併し双葉郡となった。また、浜通り地区の炭田から採掘される石炭を京浜地区へ運ぶため日本鉄道株式会により日本で初めての私鉄として現在の常磐線が整備され、駅舎として長塚駅(現 JR 双葉駅)が整備された。その後、太平洋戦争中に磐城飛行場が整備された。これが現在の東京電力福島第一原子力発電所の敷地である。

戦後、地方自治法の施行により、長塚村・新山町が合併し、標葉町が設置され 1956 年に現在の双葉町へと改称される。常磐炭田によって栄えてきた浜通り地区は、石炭利用を電力供給と電力発電原価の低廉化の目的で火力発電所での活用へシフトする。そこから複数の火力発電所が浜通りに整備され、雇用創出へと役立っていった。

高度経済成長期になるとエネルギー需要が増大し電力不足を解消するために福島県は双葉地方に大規模な原子力発電基地を建設を促進する。

震災前の双葉町

双葉町には 17 の行政区があり、海側、山側それぞれに開けた魅力的な町であった。駅前の新山商店街は飲食店や服飾店などで活気に溢れ、2つの小学校と中学校、高校の学生で賑わいが溢れていた。また、だるま市や盆踊り、マリンハウスふたばに来る観光客など、町内の様々なところに活動や賑わいがあった。

2010 年までの統計では、50 年近くに渡り世帯数が増加し続けていた。一方で 1985 年ごろを境に人口減少傾向となっている。財政の側面では 2007 年に公債費比率が 30% まで上昇していたが以降減少傾向へと転換し、2022 年には 4.4% までに縮小している。財政力指数は 1985 年の 1.83 から減少傾向ではあるが 2010 年には 0.81 と比較的稳定した状況となっていた。



コミュニティセンターの歴史

計画地は 1896 年に日本鉄道によって整備された常磐線の長塚駅(現 JR 双葉駅)が整備されていた。当初は木造平家建ての駅舎となっており、開業から 100 年近くたって、浜通り出身の建築家によって、本検討業務対象のコミュニティセンターを併設した施設として建て替えをおこなった。浜街道から一本入った道路沿いに設けられた細長い敷地に、従前の駅との関係を引き継いで前面道路から階段を上がって改札がある施設が計画された。当時の設計者へのヒアリングでは、様々な要素の複数が連なって廊下によって繋がる構成は、夜ノ森駅の桜並木のような車窓からの景観を考慮する意図もあるとのことだった。また、施設内にはハイビジョンシアターが整備され、演劇や講演会を行ったり、会合などを行う施設として利用されていた。



2015 年の段階では、立ち入り制限のため駅前には震災当時の面影を残した状況であった。現在は駅前広場に面するが、この時は町道の細い歩道に面する施設であり、道路向かいも民間活用で、この長大な施設は道路から見える景観となっていた。周囲が変わっていく中、コミュニティセンターは列車を利用する人々の玄関口として震災以前の記憶を留めている貴重な施設となっていく。



コミュニティセンターの現状



避難指示解除に向けて双葉駅前の整備は急ピッチで進み、2020 年 3 月に駅前広場と JR 双葉駅が新築建物として整備された。従前までの町道に面する敷地から、大きな駅前広場に面する立地へと変わり、バス停も駅前から円形のホール棟側に設けられパシエルターと駅から繋がるガラス屋根が整備された。さらに、コミュニティセンターは双葉町役場の連絡所として、震災から 9 年を経て再稼働することになる。その後 2022 年 8 月に新庁舎が開庁し、同年 10 月に駅西住宅の入居が開始された。そして 2024 年コミュニティセンターの東側では商業施設(イオン)の出店、旧三宮堂中医院の文化財指定などが決定し、益々駅前の賑わいが加速していく状況にある。



当初検討資料

コミュニティセンターの活用検討は「双葉町復興まちづくり計画推進会議幹事会」により令和5年3月に活用方針が整理された。この検討では「課題」「機能配置」の2つの観点で、駅前立地の不足機能や既存施設の活用方針を整理し、将来的な駅前空間の賑わいを目指して、駅前を拠点とした周辺施設との回遊性や相互連携の必要性などが検討されている。

検討資料概要版

(1) 趣旨

- ・双葉町復興まちづくり計画(第三次)には、公共施設等の有効活用や機能向上、駅東エリアの賑わい再興が位置付けられている。町の将来を見据えながら、双葉駅周辺から「段階的な賑わい」を確実に創造していく必要がある。
- ・その皮切りとして、双葉町コミュニティセンターの活用と周辺公共施設の機能や役割を整理しながら、双葉駅周辺からの賑わい創造を全庁体制で推進する。
- ・幹事会では、復興まちづくり計画の作成に向け、双葉町公共施設及び双葉駅周辺等の利活用について検討した。

(2) コミュニティセンターの問題

① 現コミュニティセンターの問題

- ・施設利用方針、管理体制が未検討である。
- ・JR双葉駅に隣接しているが、土日、夜間を含め利用者の待ち時間を利用する仕組みがない。(建物自体も閉鎖的である)。
- ・帰還後の閑も無い現状において、一定程度の需要が見込める貸事務所・貸会議室として活用するには改修が必要となる。
- ・駅構内にトイレがないため、コミュニティセンター外トイレの需要が高いが、トイレの数が少ない。
- ・機能回復工事や旧駅舎改修等、国費を投入しているため、環境省解体が難しい。

② 駅前空間における賑わいづくりの課題

- ・コミュニティセンターを中心としたグラウンドレベルの開放性が弱い。
- ・コミュニティセンターは駅西を含め全体を見渡せる位置にあるが、この利点を上手に活かしていない。

(3) コミュニティセンターから見た駅前空間の考え方

- ・駅前空間に“多様な回遊性”を持たせる。
- ・「センター棟1階」「ホール棟エントランス」を四角にオープンなつくりとし、周辺の空間を“つなぐ機能”を持たせる。

(4) コミュニティセンターにおける機能配置イメージ

- ・コミュニティセンターの1階は、“人を招き入れる”機能を中心に配置し、人の活動と滞留する機能を向上させる。
- ・2階以上は、“ビジネスを生み出す”機能を配置し、新たな関係性により賑わいや回遊性を向上させる。

(5) コミュニティセンターの活用方針

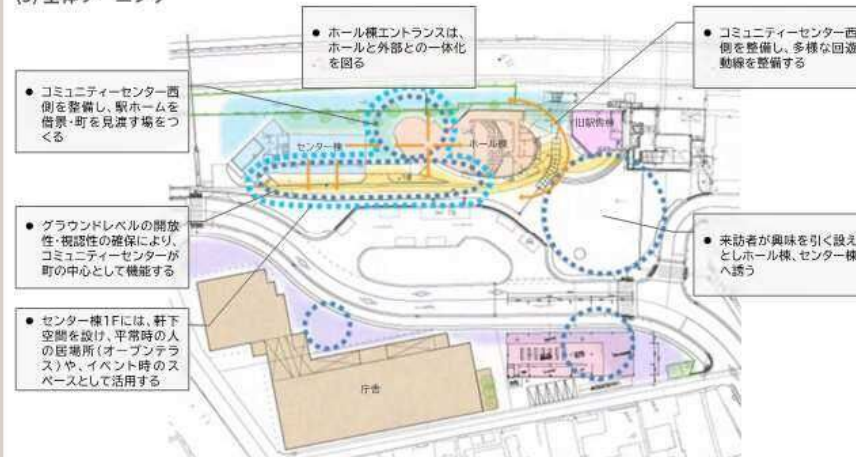
- ・双葉町の記憶とも言える現施設を大きく変えることなく、5・10年後の需要や住民ニーズの変化に対応すべく「修繕・改築」によって活用を図る。
- ・JR双葉駅に隣接したロケーションを活かし、“人が滞留する施設”として、日中の利用はもちろん、夜間・休日利用も見込める施設とし、サニタリー機能の拡充を図る。
- ・センター棟3Fは商工会が権利を有しているが、町の復興・再生プロジェクトと連携し全館を柔軟に活用するため、商工会が、本施設から移転することも含めて計画する。

(2) 補足図



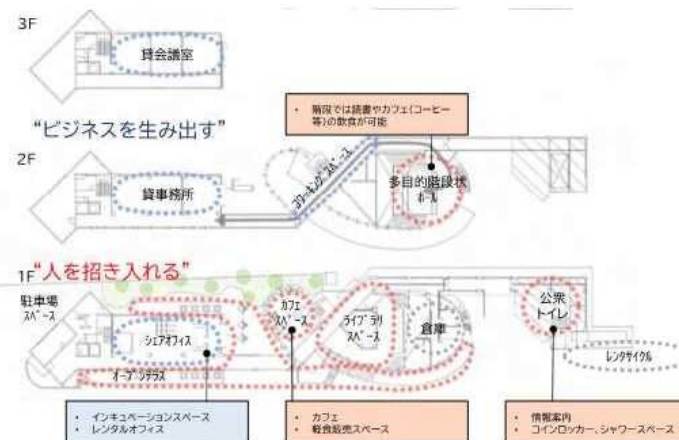
駅前空間における賑わいづくりの課題図

(3) 全体ゾーニング



コミュニティセンターから見た駅前空間の考え方

(4) 機能配置



コミュニティセンターにおける機能配置図

事前検討段階での最終結論は、「記憶を継承」し「人が滞留する施設」を目指し、駅に不足する待合機能を持った施設として活用する方針となった。特に既存施設が分棟形式であるがため、出入りにくい施設を、誰もが活用しやすく開放的に活用することにも重点が置かれている。また、この段階では中野地区の産業交流センターにて需要が増加していたオフィス需要に対する貸事務所について言及されている。

復興まちづくり計画（第三次）

2024年現在、双葉町の復興に向けた各事業は、2022年に作成された復興まちづくり計画（第三次）が元になっている。この計画では2022年から2027年までを計画期間とし「町民一人一人の復興」と「町の復興」を目指してとらえて、3つの基本目標があり、それらを実現する、6つの将来像と5つの分野に分かれて取組が記載されている。また、エリアごとの戦略と政策目的ごとの戦略と連動して中長期的な施策イメージを作成し具体的なステップを示している。

本業務の検討にあたっては、これら上位計画を精緻に読み解き復興の全体像の中でコミュニティセンターに求められる役割を整理する必要がある。

【基本理念】

～“町民一人一人の復興”と“町の復興”を目指して～

【基本目標】

ふるさとへの帰還を果たし、魅力のある町の再興

町民一人一人の生活再建の実現

町民のきずなの維持・発展、
ふるさとへの思いを繋ぐ

【双葉町の6つの将来像の実現に向けた5つの分野】

6つの将来像の実現に向け5つの分野ごとに、復興まちづくりの取組を進めていきます。



図 6つの将来像と5つの分野

まちづくり戦略

双葉町復興まちづくり計画（第三次）では、分野別の方針とは別に、エリアごとの復興まちづくり戦略の考え方が示されている。避難指示解除後の想定される状況として、「ヒト・マチ・カネ」の3つの観点で将来状況を整理している。

企業誘致が進んでいる中野地区の就業者や伝承館・産業交流センターへの来訪者が一定数いるが、定住人口は依然として少ない状況である。双葉駅周辺においても一部既存ストックの活用検討が進んでいる状況ではあるが、解体予定となっている施設や生活の基盤となる新庁舎や町営住宅の新設、今後も商業施設の新築を予定する等、町の景観が大きく変化しつつある。本業務では、町の景観が変わりつつある現状の中、変わらない景観を残しつつ、将来的に持続可能な施設となるよう既に一定の規模がある交流人口を双葉駅周辺へ呼び込み、継続的に賑わいのある施設として整備検討が求められる。

1. 復興まちづくりの考え方

(1) 帰還直後に想定される状況

【想定される状況】

- ヒト：定住人口は少ないが、関係人口・交流人口は一定の規模がある
 - 帰還意向のある方が11.3%（住民意向調査）
 - 駅西地区に整備する町営住宅が86戸
 - 中野地区の就業人口が約300人、町内工事従業者数が約9,000人（令和4年4月現在）
 - 伝承館・産業交流センターの年間訪問者が約110,000人（令和4年4月現在）
 - 令和4年8月末から、双葉駅役場仮設庁舎が開庁
- マチ（ハード）：拠点内の建物解体が進み、空き地が増えている
 - 解体により既存建築物が少なくなること、既存市街地の景観が維持できなくなっている
 - 土地・建物の利活用に関する地権者や所有者の意向について、詳しい調査がされていない
 - 仮設庁舎・商業施設の整備のほか、一部の公共・公益施設の活用が検討されている
- カネ：持続可能な町政運営が必要になる
 - 復興まちづくりの進捗に合わせ、適切な施設整備や維持管理経費を踏まえた事業とし、持続可能なまちづくりを目指す必要がある

(2) 復興まちづくりに対する町の願い

- 町民、事業者に戻ってきていただき、一緒にまちづくりをしていきたい
- 双葉町に関心のある人も垣根なく一緒にまちを育んでいきたい
- 町の賑わいをもう一度取り戻したい
- 全町域で帰還できる環境づくりをしていきたい
- 持続可能な町にしていきたい

(3) 町の賑わいを取り戻すとは

JR双葉駅から国道6号までの通り、旧国道（町道新山・鴻草線）沿いの一帯は、古くからまちの賑わいのある場所でした。賑わいを取り戻すため、まずはJR双葉駅を中心とした賑わいづくり、基幹産業である農業の再生、町民も来訪者も楽しめる海沿いのアクティビティエリアの復活を進めたいと考えています。



ダルマ市の賑わい

分野別基本方針（中期的な施策イメージ）

- 生活環境 空き家・空き地バンクの設置により土地・建物の活用を進め、関係人口の増加を目指し、町外からの移住・定住者の受入れに積極的に取組む。避難先への継続的な支援が課題。
- 産業・エネルギー 産業再生に向け企業誘致を行い、町に賑わいが戻るよう取組を進め、人口減少や高齢化、風評被害を受けている農業の再生に向けて、省力化や高度化、スマート化などの各種取組と連携した営農の在り方検討していく。
- 医療・健康・福祉・介護 社会福祉協議会などと連携し、介護や福祉サービスの提供、帰還した町民や移住された方などが安心して暮らせる環境の整備を実施。加えて、避難先自治体とも連携し医療・介護体制の確保の継続を図る。
- 教育・子育て・歴史・伝統・文化 子育て世代が町に帰還・移住をできるよう帰還状況を見据え学校の再開に向け検討。各種行事やイベントなどを通じたコミュニティの再生を目指す。被災自治体として震災の記憶や教訓の伝承に取り組んでいく。
- きずな・結びつき 全国に避難する住民とのつながりを維持し生活やコミュニティ活動の支援を通じて、それぞれが描く未来を実現するような取組を継続。

基本理念

5つの分野

Ⅰ 生活環境

1 住宅の整備・支援

- ① ●町営住宅の整備
●準備宿泊の実施
- ② ●空き家・空き地の利活用支援
●移住者・就業者用住宅整備
- ③ —

2 生活関連施設の整備

- ① ●役場仮設庁舎の整備
- ② ●行政サービスの再開
●生活サービスに関わる機能・商業施設の整備
- ③ —

3 公共インフラ整備・復旧

- ① ●上下水道の復旧
●JR双葉駅周辺の道路整備
●通信環境の整備
- ② ●公共交通の再開
- ③ ●常磐道4車線化等の実現

4 公園・緑地等の整備

- ① —
- ② ●住民が集える公園整備
●海沿いのアクティビティ環境の整備
- ③ —

5 防犯・防火・防災体制の強化

- ① ●海岸・河川堤防・海岸防災林の整備
●防犯・防災パトロールの実施
- ② ●駐在所の再開
●防災施設の整備
- ③ ●消防団の再構築

6 除染・解体の継続

- ① ●特定復興再生拠点区域の家屋の解体・除染の実施
- ② ●特定復興再生拠点区域外の家屋の解体・除染の実施
- ③ —

7 生活再建支援

- ① ●高速道路の無料化
●被害実態に即した賠償の要請
- ② ●高速道路の無料化
●被害実態に即した賠償の要請
- ③ —

Ⅱ 産業・エネルギー

1 商工業の発展

- ① ●中野地区復興産業拠点の整備
●企業誘致の推進
●産業交流施設の整備
- ② ●新たな民間事業者への立地支援
●企業誘致の推進
- ③ ●まちなか再生エリアの商業再生

2 農業の再生

- ① ●農地除染、農業施設の復旧・再整備
●除染後の農地の保全管理
- ② ●農業用水の確保
●水稻の実証試験、野菜の本格作付開始
- ③ ●営農再開（稲作ほか）
●新技術を導入した農業への挑戦

3 再生可能エネルギーの導入促進

- ① ●再エネ発電拠点の整備
- ② ●段階的な拡張
- ③ ●地域エネルギーを活用した地域循環共生圏の形成

4 人材の確保

- ① —
- ② ●人材確保・就業支援の強化
- ③ —

8 その他

- ① ●町営墓地の維持管理
●野生鳥獣対策
●環境保全・放射線量の低減
- ② ●町営墓地の維持管理
●野生鳥獣対策
●環境保全・放射線量の低減
- ③ —

Ⅲ 医療・健康・福祉・介護

1 医療体制の構築

- ① ●避難先自治体と連携した医療サービスの確保
- ② ●診療所開設
●二次医療体制の再構築
- ③ ●救急医療体制の構築

2 健康管理体制の確保等

- ① ●避難先自治体と連携した保健サービス体制の確保
- ② ●検診体制の整備
- ③ ●個別訪問の実施

3 福祉・介護体制の構築

- ① ●避難先自治体と連携した介護・福祉サービスの確保
- ② ●サポート拠点の設置の検討
- ③ ●福祉介護体制の構築

Ⅳ 教育・子育て・歴史・伝統・文化

1 教育環境の整備・充実

- ① ●双葉郡立幼稚園・小中学校の再開
- ② ●近隣の幼稚園等の広域利用・小中学校への区域外就学の支援
●学校施設整備の検討・促進
●産学連携施設の誘致
●生涯学習事業の充実
●生涯スポーツ事業の推進
- ③ ●幼稚園・小中学校の整備・開始

2 子育て環境の充実

- ① ●子ども・子育て支援実施計画に基づく取組
- ② ●子育て支援の充実
- ③ —

3 歴史・伝統・文化の伝承

- ① ●文化財・伝統文化の保存・管理
- ② ●歴史・文化交流拠点及びアーカイブ拠点の整備
●伝統芸能等の町内での活動支援
●原子力災害復興・防災教育等に関するシンポジウムの開催
●震災遺構整備
- ③ ●学校教育との連携・伝統行事開催等の支援
●記録誌等の編集

Ⅴ きずな・結びつき

1 交流機会の確保

- ① ●駅西住宅等に併設される集会所の整備
- ② ●自治会支援
●交流会・イベントの開催
●交流拠点の確保
- ③ ●町内外の町民同士の交流機会の確保
●交流拠点の活用
- ④ —

2 交流・関係人口の創出

- ① —
- ② ●双葉郡全体を盛り上げるイベントの実施
- ③ —

3 情報提供・広聴の充実化

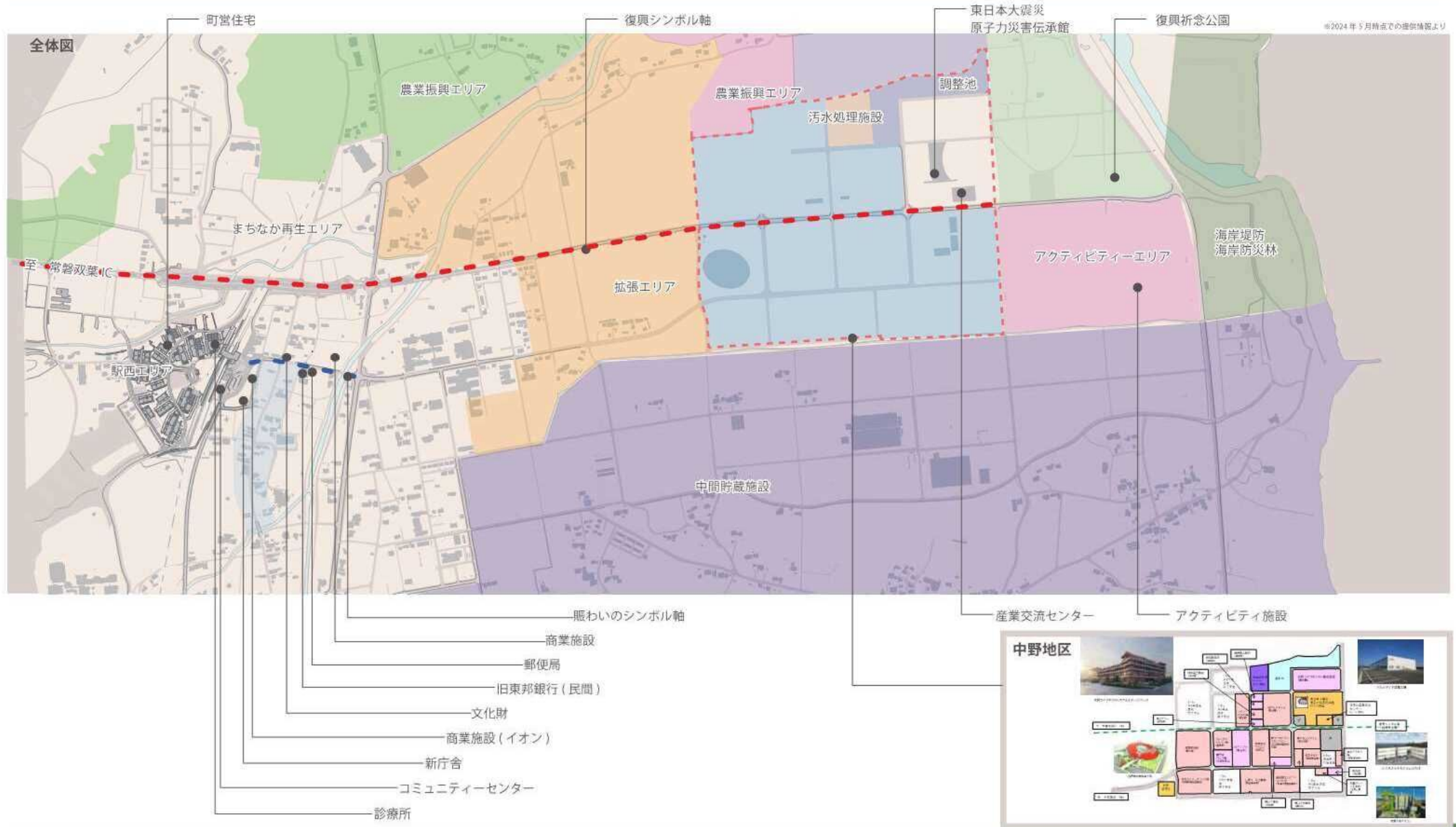
- ① ●各種媒体を活用した情報提供
●町政懇談会の開催
- ② ●情報提供の充実化・円滑化
●町政懇談会の開催
- ③ —

実施計画

分野	事業費		各年度の事業費見込み(千円)			
	総額	新規	令和5年度	令和6年度	令和7年度	3か年合計
I 生活環境	38 29	9	7,996,680	4,857,097	3,203,578	16,057,355
II 産業・エネルギー	16 9	7	238,077	236,193	680,438	1,154,630
III 医療・健康・福祉・介護	12 10	2	86,200	90,270	86,157	262,627
IV 教育・子育て・歴史・伝統・文化	27 16	11	208,297	195,167	216,507	619,971
V きずな・結びつき	18 18	0	418,262	401,967	403,967	1,224,196
計	111 82	29	8,927,456	5,780,684	4,590,639	19,298,779

復興の現状

ここまで、町の復興計画の全体像を整理してきた。それと連携して町内施設整備の状況を地図をもとに整理する。県が整備する復興シンボル軸（青）が2024年全線で開通し、東日本大震災・原子力災害伝承館及び復興祈念公園まで常磐双葉ICから直通で移動が可能となる。そのシンボル軸に面して中野地区が整備され、18社が操業を開始している。シンボル軸の終着点である東日本大震災・原子力災害伝承館へは2023年では約9万人の来館者があり、その先にある復興祈念公園も2025年度の完成に向けて整備が進んでいる。このような町の海側の整備が、急ピッチで進む中、双葉駅周辺エリアも駅西の町営住宅の整備に始まり、賑わいのシンボル軸沿いの施設整備も徐々に進んでいる。



双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設

双葉町の避難指示解除エリアは、福島復興再生特別措置法第17条の2に基づき、福島県双葉町長から平成29年8月21日に申請のあった「双葉町特定復興再生拠点区域復興再生計画」として内閣総理大臣の認定にもとづき、除染や解体、整備を国庫負担に随ってきた。その中にある「双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設」は都市計画決定を受け、大きく4つの施設整備を進めている。

双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設の変更

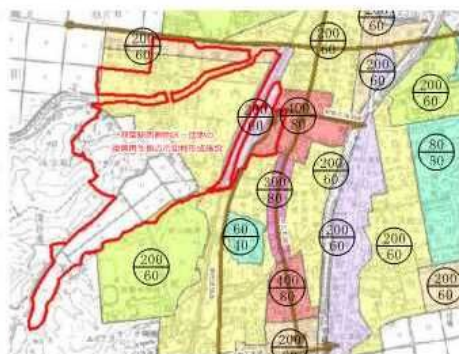
2020年度上記の目的で決定された、一団地の施設整備内容について、復興整備の進捗に合わせて、範囲や整備内容を都度変更している。「帰還町民及び周辺の就業者等の「住む拠点」として、日常生活を支える商業、医療・福祉機能の確保、「職・住・遊」のミクストユースを推進するため、区画道路及び歩行者専用道路の位置及び延長を変更し、特定公益的施設、住宅・特定公益的施設、特定公益的・特定業務施設及び特定公共施設の位置及び規模を変更しようとするもの。」として右下图(計画図2020年変更)の通り、駅西住宅の範囲がより細かく整備しなおす形に変わっていると共に、本業務対象であるコミュニティーセンターの敷地でも範囲の拡張が行われている。

双葉都市計画一団地の復興再生拠点市街地形成施設の変更(双葉町)

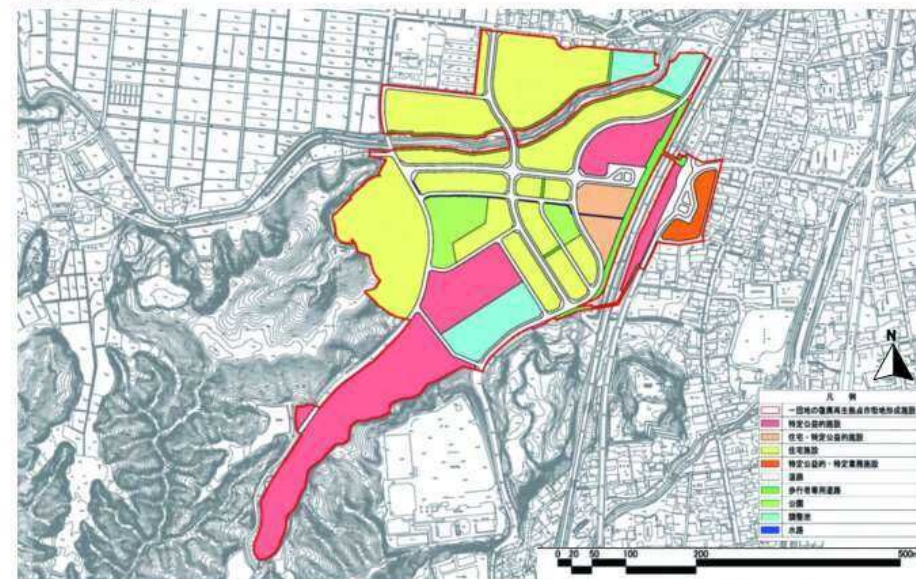
都市計画双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設を次のとおり変更する。

名 称		双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設	
位 置		双葉郡双葉町大字長塚字原田、蛭子畑、町西及び深谷、大字新山字東館、大字下羽鳥字益田	
面 積		約23.9ha	
位 置 及 び 規 模	特定公益的施設	約 0.5ha	公共施設等を東側駅前配置する。
	住宅・特定公益的施設	約 6.6ha	住宅、医療、商業施設等を地区の中心となる双葉駅西側に配置する。
	特定公益的・特定業務施設	約 6.5ha	商業施設、業務施設等を既成市街地と連担する東側駅前及び住宅・特定公益的施設と連担する地区南西部に配置する。
	道路	種 別 名称 幅員 延長 備考 区画道路・歩行者専用道路 — 14~4m 約6,400m 駅東西に交通広場を配置する 地区に隣接する都市計画道路3・5・6長塚中野復興シンボルロードを主要な動線とし、区画道路及び歩行者専用道路を配置する。	備 考
	公園及び緑地	公園を適宜設置する。	
	その他の公共施設	水路 既設水路の機能を確保する。 下水道 ①雨水：調整池を経由して既設排水路へ放流する。 ②汚水：汚水処理施設により処理し既設排水路へ放流する。 上水道 双葉地方水道企業団により供給する。	
	小 計	約10.3ha	
		特定公益的・特定業務施設(東LL)	特定公益的・特定業務施設(西LL)
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		400/100	200/100
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		80/100	60/100
建築物の高さの最高限度		—	—

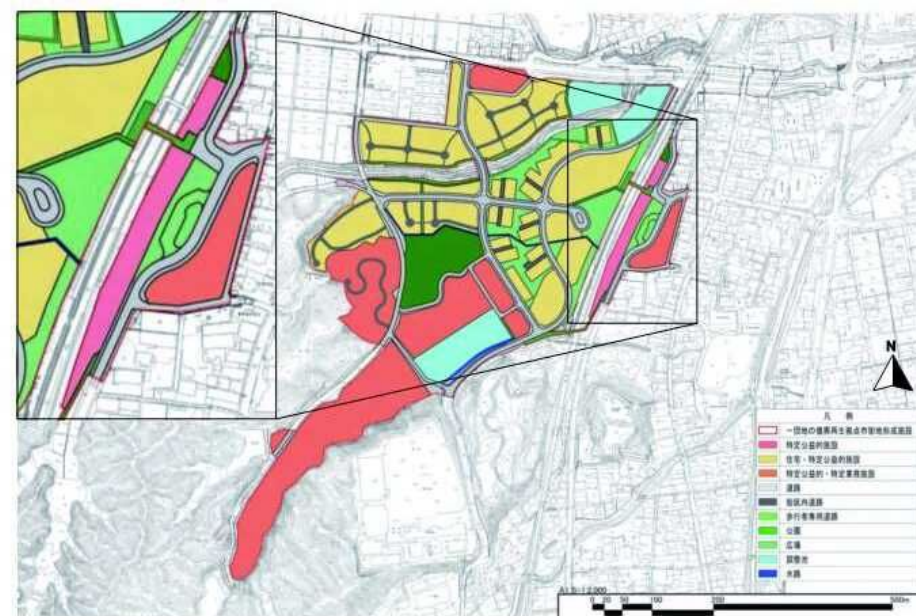
「区域は計画図表示のとおり」



計画図(当初)



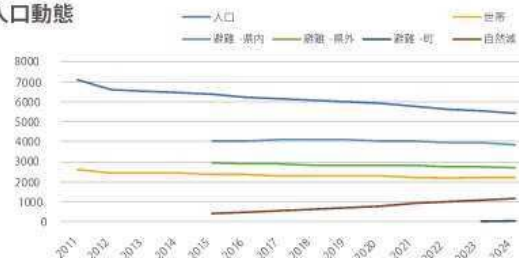
計画図(2020年変更)



住民の意向

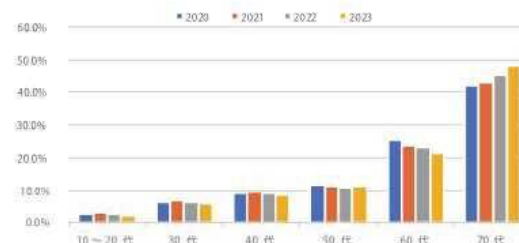
双葉町では毎年、復興庁、福島県と共同で帰還後の生活環境の改善や帰還に向けた諸施策の適切な実施に向けた取組を検討するために意向調査を行っている。それらの実態がどのような状況なのかを確認する。

人口動態



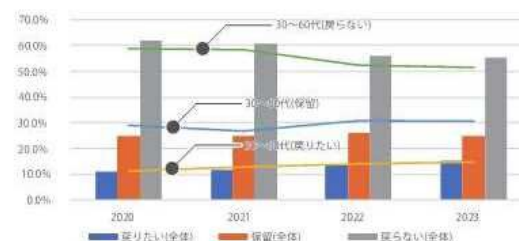
町の人口は震災以降減少し続け 2024 年では 5,420 人と過去最低となっている。自然減少人口も累計で 1,157 人と、全体人口は減少の一途を辿っている。2023 年からの避難指示解除により町内居住が可能となった状況ではあるが、移住や定住促進を積極的に行わなければならない状況である。

世代別回答者数



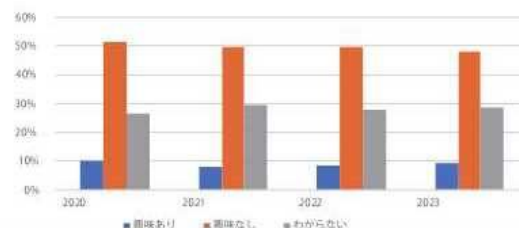
意向調査の内容を精査する前に、有効回答が近年 4 年ほどどのように推移しているのかを紐解いてみる。回答の半数は 70 代以降の高齢者であることはこの調査の特徴といえる。年齢的な状況の違いや考えの違いが意向にも反映されているという点は、意向結果の確認の上では重要な視点である。

帰還の意向



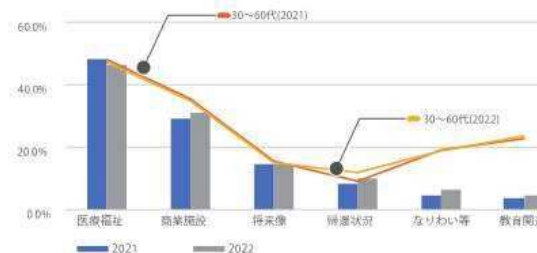
町への帰還意向では、直近 4 年の状況では毎年「戻りたい」意向は増加している。生産年齢人口に近い 30~60 代の変化を見ると「戻らない」から「保留」に変化している割合が微増していて、町の施策や情報発信によって今後さらなる帰還意向へと繋がっていく可能性があると考えられる。

就業の意向



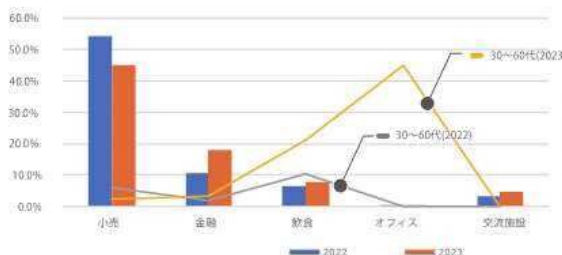
町内での就業意向は、ここ 4 年では大きく変わっておらず、就業意向は、町の労働環境の整備や魅力的な就業場所作りによっては、全体の 1/4 を占める「わからない」の部分に「興味あり」に変えることもできるかもしれない。一方で町で進む官民のさまざまな整備においては、町民の方々以外へのアプローチも非常に重要であると想定される。

帰還のために必要なこと



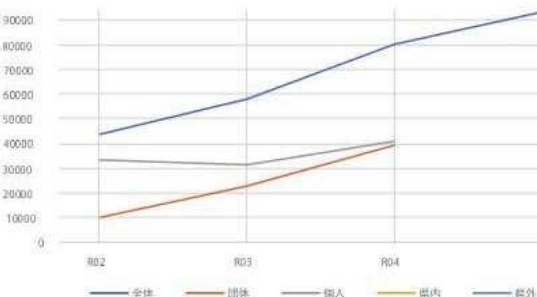
帰還判断のための要件の調査では 2021 年からの 2 年をサンプリングしているが、生産年齢人口と全体意見では働く場所や、教育に関する整備が重要な観点となっている。意向調査全体の世代構成からもわかるように、70 代以降が大多数を占めるため、医療福祉に関する条件は非常に強く現れている。

駅東エリアの賑わいを再興するために必要な機能



駅東エリアの賑わいのために必要な機能については、2022 年と 2023 年の 2 年間にアライングを実施している。全体意見としては、生活必需品等のための小売が優位であるが、生産人口年齢付近の状況では、オフィスなど、働く場所に関する興味が強く現れている。

伝承館の来訪者



県の発表する統計によれば、東日本大震災・原子力災害伝承館への来館者は 2020 年のオープンから伸び続け、2023 年では単年度で 93,759 人の方が訪れている。公表されているデータによれば、福島県が掲げる「ホープツーリズム」に関連して設けられている助成金の効果もあつてか、2022 年までは団体客の利用が急増している。時期により大小はあると思うが、日平均でみればおよそ 200 人以上が訪れていることになる。駅周辺エリアでもこの人流を呼び込める仕組みづくりが重要である。

まとめ

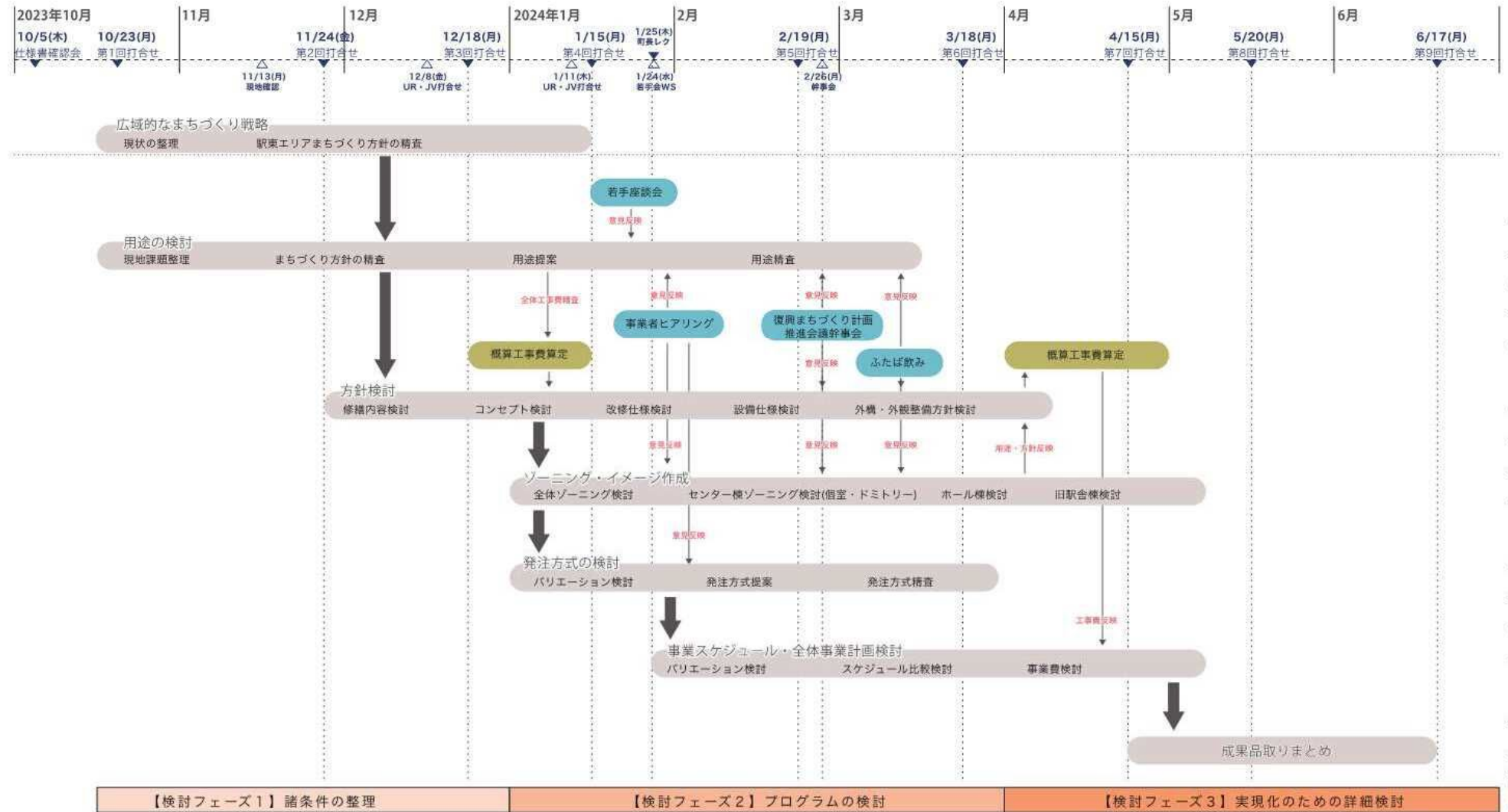
これまでの意向調査をみると、帰還の意向は微増している一方で、半数近くは「戻らない」としている状況であり、町内での就業意向も決して高くない状況である。将来的な帰還や町内就業意向については 30~40 代の子育て世代の回答も重要となるが、回答数全体の 20% 程度と数が少なく、町民の方々の帰還を実現するためには、生活基盤となる施設整備はもちろんのこと、やはり働く場や子育てのための様々な環境整備が非常に重要であることがわかる。

一方で、伝承館への来訪者は様々な取組の成果もあつて年々増加している。常磐双葉 IC からアクセスしやすい立地であることも重要な要因と考えられる。復興の初期段階においては、これら町に住む住民の 100 倍以上の人の流れを活かし、駅前に人の流れを作る包括的な取組や、また来なくなる、町を散策したくなるような魅力作りが重要であると思われる。

検討ステップ

本業務では、特に用途の検討が求められた。単にコミュニティーセンターを点と捉えて検討し、導入機能を検討するのではなく、「復興としての役割」と「施設としての役割」を意識しながら注意深く検討してきた。まずは上位計画及び広域的なまちづくり戦略の整理・精査、対象エリアの課題と方針の整理・精査を行い、そこから本施設に要求されるまちづくりの要素と、周辺環境を鑑みた必要機能を抽出して用途の検討を行った。この上位計画等より抽出された用途から、改修後により町民に愛着を感じてもらう施設とするため、双葉町での就労者向けワークショップや、小さな一歩プロジェクトと合同で町民に向けたコミセンツァーを開催することで、町民とのコミュニケーションを取りながら検討してきた。また導入機能について、より実現性を高めるため複数の事業者へのヒアリングも行い、機能検討をおこなってきた。

またこれら機能の実現性を高め、最も効果的で効率性を高めるための発注方式にも視点を向け、事業スキーム全体の検討をおこなってきた。



2章 検討概要

1 既存施設概要

立地条件、敷地の概要	P.014
既存図	P.015

2 広域的な分析

現状の分析（デザインノート）	P.016
駅東エリアのまちづくり戦略（デザインノート）	P.017
コミュニティーセンターの役割	P.018

3 計画コンセプト

コミュニティーセンターの現状	P.019
施設整備コンセプト	P.020

4 用途の検討

用途検討のポイント	P.021 - 022
用途選定	P.023

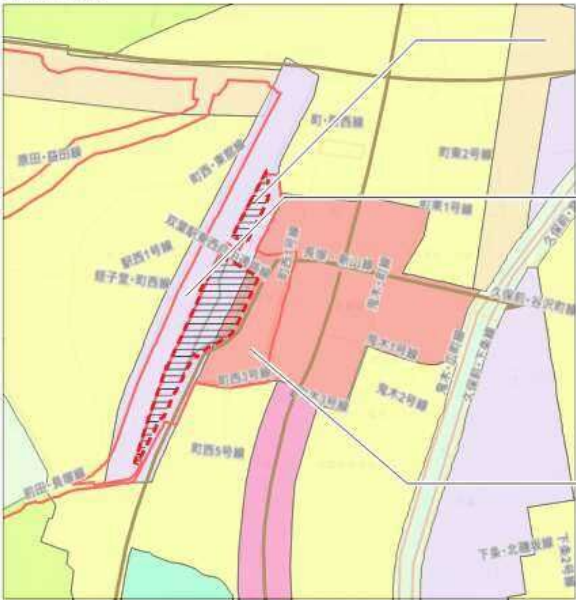
5 場所毎の方針

既存活用について	P.024
整備方針（建築）	P.025 - 026
整備方針（設備）	P.027
整備方針（屋外）	P.028
整備方針（外観）	P.029
整備方針（イメージ）	P.030

6 検討案

検討案諸元 -1（南敷地）、検討案諸元 -2（北敷地）	P.031 - 032
全体配置計画図	P.033
【客室案】各階平面図・センター棟平面拡大図	P.034 - 038
【ドミトリー案】各階平面図・センター棟平面拡大図	P.039 - 044
【待合ライブラリーのレイアウト検討】平面図・断面図・内観イメージ	P.045 - 047
外構計画案概要	P.048 - 049
トイレの衛生器具数算定検討	P.050
ELV 設置場所の検討	P.051
構造の検討	P.052
施設整備案（整備概要・各階・屋外）	P.053 - 056
施設整備案（仕様）	P.057 - 060
インフラの状況整理	P.061 - 064
設備の検討条件	P.065 - 066
外観参考イメージ	P.067 - 070

都市計画情報



- 一団地の復興再生拠点市街地形成施設
(本施設は特定公益的施設に該当)
- 指定建ぺい率/容積率: 80%/400%
※本条件は都市施設に適用
- 用途地域 1※用途境界位置は要確認
防火指定: 建築基準法 22 条区域
用途地域: 準工業地域
建ぺい率/容積率: 60%/200%
日影規制: 指定なし
高度地区: 指定なし
- 用途地域 2※用途境界位置は要確認
防火指定: 建築基準法 22 条区域
用途地域: 商業地域
建ぺい率/容積率: 80%/400%
日影規制: 指定なし
高度地区: 指定なし

申請状況

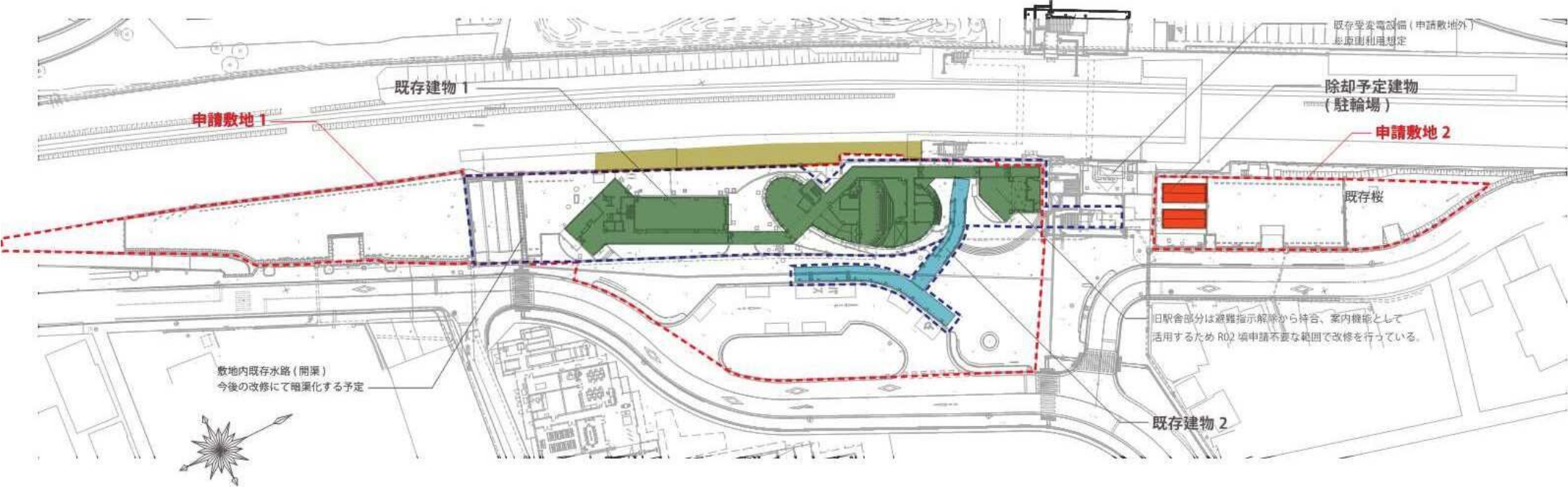
直近の申請 (申請敷地は青破線部分 2427.23 m²)
バスシェルダー増築申請
確認 R02.06.12- 第 R02 確認建築相建 00015 号
検査 R03.05.17- 第 R03 確済建築相建 00005 号
※直近ではバスシェルダー部分に 44 条 1 項 2 号の許可が適用されていたが
本施設検討時では広場整備後に道路でなくなったため今後の申請行為には不要

既存建物概要

既存建物 1
主要用途: 集会所
建築面積: 1004.82 m²
延べ床面積: 1759.98 m²
既存建物 2
主要用途: バス停の停留場の上屋
建築面積: 117.55 m²
延べ床面積: 179.24 m²
※現状駅北側に既存駐輪場が建っているが、除却予定のため詳細は省略する。

検討範囲

申請敷地 1
敷地面積: 約 3630 m²
既存建物: 既存建物 1+2
整備条件:
・線路側は現状利用していないため
JR との近接協議は不要
・敷地内水路を暗渠化
・既存建物 2 の撤去や移設は不可
(交付金による整備のため)
申請敷地 2
敷地面積: 約 950 m²
既存建物: なし (既存駐輪場は改修時撤去)
整備条件: 宅内既存桜は保全
※正確な敷地形状は町確認

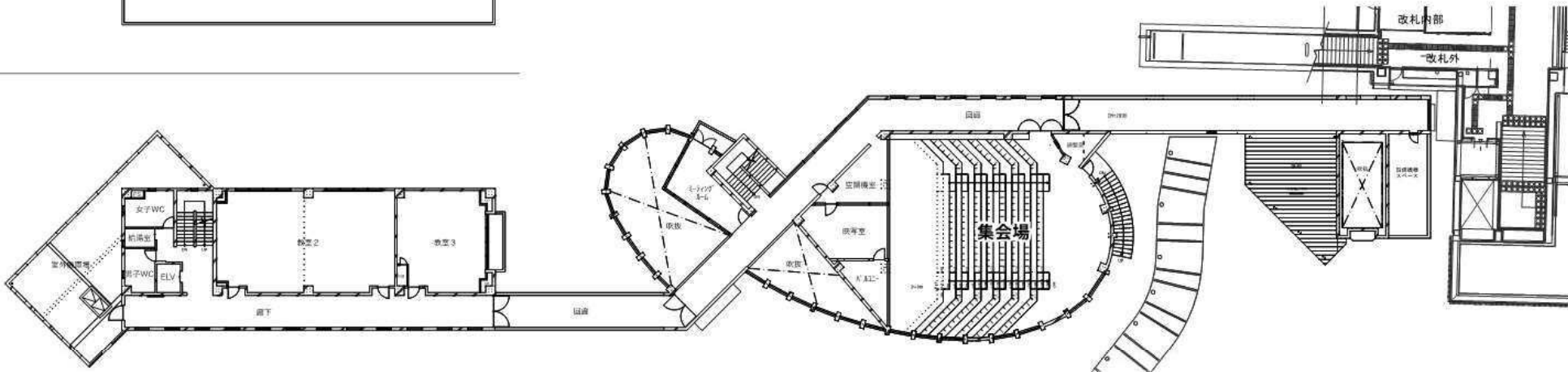




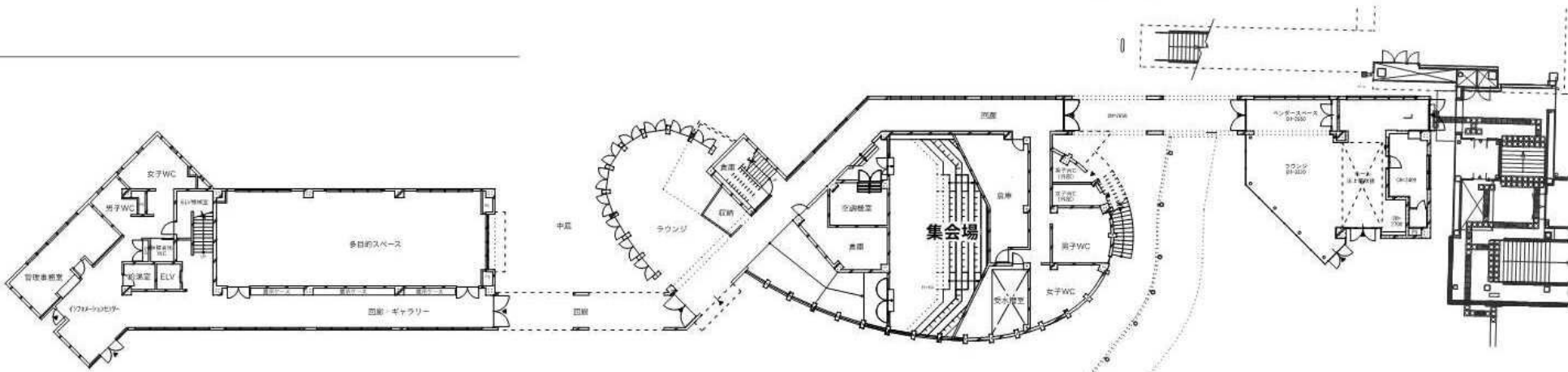
既存建物 1 概要

1F : 948.44 m²
2F : 611.29 m²
3F : 200.25 m²
合計 : 1759.98 m²
RC 造 3F 建て

3F



2F



1F

既存建物 2 概要

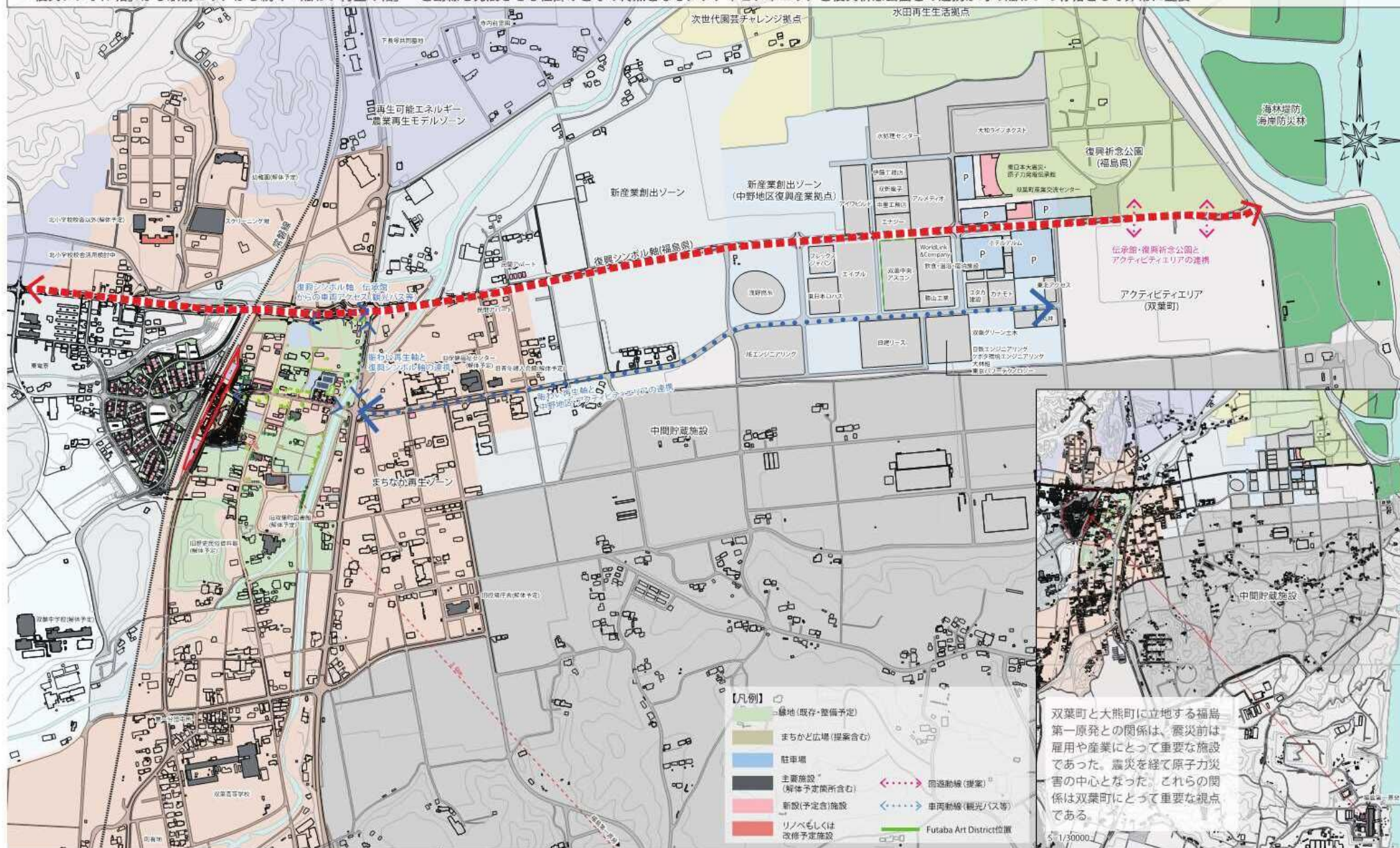
1F : 179.24 m²
S 造平家建て

コミュニティーセンターを含む駅東エリアのあり方を検討する前提として広域エリアから見た双葉町の状況と課題の整理を行う。

【駅東エリアの都市デザイン上の広域的な課題】

県整備の復興シンボル軸は常磐線を立体交差するため、線路の西側から6号の交差点付近間は在来の道路へ接続しない。また、町の既存施設は駅前から東に延びる「賑わい再生の軸」からの延長に立地している。

「復興シンボル軸」から駅前エリアから続く「賑わい再生の軸」へと動線を発展させる仕掛けとその終点となるアクティビティエリアと復興祈念公園との連携が町の賑わいの骨格として非常に重要



【駅東エリアの都市デザイン上の課題】

各施設整備が個別に進んでおり、限られた地域資源の活用を含め、駅東エリアの再生の具体的なイメージが明確ではない

【都市デザイン戦略の提案】

- 1-駅東エリアの密度が上がり開発機運が高まるまでは、官民整備の各施設を、戦略的に連携させ、活動密度・回遊性を向上させる
- 2-特に「賑わい再生軸」の沿道の民間土地活用に対しても、連携に向けたディレクションをしていく（賑わいのコア／回遊拠点を形成）
- 3-街角広場は回遊性向上に寄与するよう、回遊動線の結節点に配置
- 4-駐車場配置についても上記の戦略上の位置づけを考慮

【整備アイデア】

駅東エリアの賑わい再生の軸と駅前広場の結節点となる箇所は、周辺の街並みを関連付け体系的に整備すると共に、往來の賑わいを沿道にしみ出さすよう、施設の計画を誘導し、道路空間との関係を工夫する。

【整備アイデア】

県整備の復興のシンボル軸からの往來を駅東エリアに誘導できるよう、交通結節点となる箇所をゲートとして認識し、駅東エリアへ接続し観光バスなどの大型車両用の駐車場を整備する。

【整備アイデア】

賑わい再生軸は復興の象徴として先導整備予定の各施設について、整備効果をさらに高めるよう、沿道自体の整備や施設間の連携を促す設えを一体的に整備する。

【整備アイデア】

駅東エリアの方針となっているウォカブルの実現のために、駐車場整備を戦略的に、特定の範囲の車両を制限するなどの交通計画を立てる。その中に回遊動線を設定する事で官民の開発を誘導し、賑わいやツーリングなど駅東エリアを積極的に活用する全体方針を整備する。

【整備アイデア】

双葉町の資源を活用した回遊動線を設定し、復興していく町全体を連続的に体験できるように、プログラムの提案、整備や開発の誘導を行う。

【凡例】

- | | |
|----------------|-----------------------|
| 緑地(既存・整備予定) | 車道(提案) |
| まちかど広場(提案含む) | 歩道(提案) |
| 駐車場 | 公共空間の一体的利用(提案) |
| 主要施設(解体予定箇所含む) | 回遊動線(提案) |
| 新設(予定含)施設 | 車両動線(観光バス等) |
| リノベもしくは改修予定施設 | Futaba Art District位置 |
| 民間施設(提案) | |





駅東エリアの戦略

- ・各施設の戦略的な連携、活動密度・回遊性を向上することが重要
- ・「賑わい再生軸」の沿道に対して賑わいのコア／回遊拠点形成
- ・駐車場配置についても戦略的なレイアウトが重要

【コミュニティセンターの役割】

全体戦略から本業務対象であるコミュニティセンターは様々な要素から重要な位置付けであることがわかる。動線、景観、機能等々を勘案しまちづくりの観点から求められる役割を整理する。

○賑わい再生軸の起点

- ・結節点に面する施設として賑わいを生み出す役割
- ・賑わい再生軸へと誘導する町の案内拠点としての役割
- ・多角的な視点で内部の賑わいを沿道へとしみ出す雰囲気づくり

○回遊動線の連続性

- ・駅前広場を囲む施設の一つとして相互に連携する機能補完
- ・想定される広域的な回遊動線を受け入れる拠点としての役割
- ・ウォーカブルを実現する快適で歩いて楽しい空間の提供
- ・広場側を歩行者利用空間とするための駐車場整備

○線路の東西の連続性

- ・駅西エリアに対する賑わいのしみ出し
- ・自由通路を経由する動線の受け皿ともなる中継的な機能
- ・東西の景観的な連続性と駅西から見える駅東エリアの雰囲気づくり

○駅前広場の賑わい

- ・駅前広場の一体感を高め利用しやすいグランドレベルの整備
- ・広場などを活用したイベントにも対応できる舞台/客席としての役割
- ・賑いの受皿となる居場所と広場側へ活気を演出する景観装置の役割

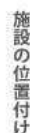
○駅との連携

- ・車窓や駅ホームからの景観に配慮した駅前の象徴としての役割
- ・駅利用者を誘導し町へと誘う駅からアクセスしやすい動線の整備
- ・駅前の賑わいを演出する駅の待合拠点としての役割

【凡例】

緑地(既存・整備予定)	車道(提案)
まちかど広場(提案含む)	歩道(提案)
駐車場	公共空間の一体的利用(提案)
主要施設(解体予定箇所含む)	回遊動線(提案)
新設(予定含)施設	車両動線(観光バス等)
リノベもしくは改修予定施設	Futaba Art District位置
民間施設(提案)	

以上から計画コンセプトは「まちづくり戦略」「施設の位置付け」「利用者」「復興進捗との連携」「事業性」の観点で5つのテーマを設定しそれらを繋ぐグランドコンセプトを設定する。



周辺との関係

海側エリア

コミュニティーセンターは震災以降に町の様相が一変したことにより、施設をとりまく周辺環境が変化している。駅に隣接する町の公共施設の一つであった過去から、賑わいの中心であり、交通拠点に面する施設へと求められる機能が変わり、復興初期に整備される施設として駅前にも目的地となる施設整備が求められる。

The map illustrates the surrounding environment of the Shinjuku Station East Exit project. Key features include:

- ①** 事務所施設 (自営オフィス) - Office facility (self-employed office)
- ②** 商業施設 (小売) - Commercial facility (retail)
- ③** 商業施設 (飲食) - Commercial facility (food/drink)
- ④** 旧三宮堂田中医院 (移住定住相談センター) - Former Sanmiyodani Hospital (Resettlement and Settlement Consultation Center)
- ⑤** 事務所施設 (コワーキング) - Office facility (coworking)
- ⑥** コミュニティセンター - Community center
- 庁舎 (行政サービス) - Government building (administrative services)
- 郵便局 - Post office
- 住宅 (アパート) - Residential (apartment)

駅東口エリアでは、商業を中心に賑わいを形成するエリアとして位置付けられており、さらに、まちなみ形成支援を行うエリアとしても位置付けられている。コミュニティーセンターの用途検討にあたっては、エリア戦略と、エリア内の他施設との関連を精査し用途を検討する必要がある。

番号	①	②	③	④	⑤
用途	インキュベーション オフィス	小売物販店舗	飲食店	移住定住 相談センター	コワーキング チャレンジショップ
利用者想定	企業 スタートアップ 復興支援者 町内事業者	駅前利用者 (庁舎関係者) (駅西居住者) (バス等利用者)	町内居住者 町内事業者 来訪者 工事関係者	来訪者 移住 / 定住希望者	町内居住者 町内事業者 来訪者 研究者 (大学等)

用途の整理では生活利便施設の供給を目的とした②の小売物販店舗であったり、③の飲食店の設置が予定されている。また①と⑤では貸しオフィスなどの仕事のための施設供給が計画されている。④では移住定住センターが予定されている。全般的に点として賑わいを生み出す機能を提供する施設が予定されていて、余った時間を過ごせる施設が不足している。

これから、コミュニティーセンターは駅前の交通拠点として、町の施設へ案内する、または電車やバスの待ち時間など、その先の目的地へと向かうための中継地点として誰もが気楽に時間を過ごす用途が求められる。

施設整備の条件整理

広域的な観点から求められるコミュニティセンターの役割

- ・賑わい再生軸の起点として多様な活動を生み出す場
- ・駅前広場の賑わいを演出する活動や往來の創出
- ・回遊動線の連続性を高める拠点機能と動線整備
- ・線路の東西の連続性や駅との連携を考慮した動線整備や景観形成

コミュニティセンターの位置付け

- ・駅東エリアが目的地となるような機能や用途
- ・駅前の拠点としての待合機能や休憩機能
- ・震災前の記憶を継承するまちづくりとしてのシンボル性
- ・町全体をつなぐ交通や情報を提供し回遊性の拠点としての役割

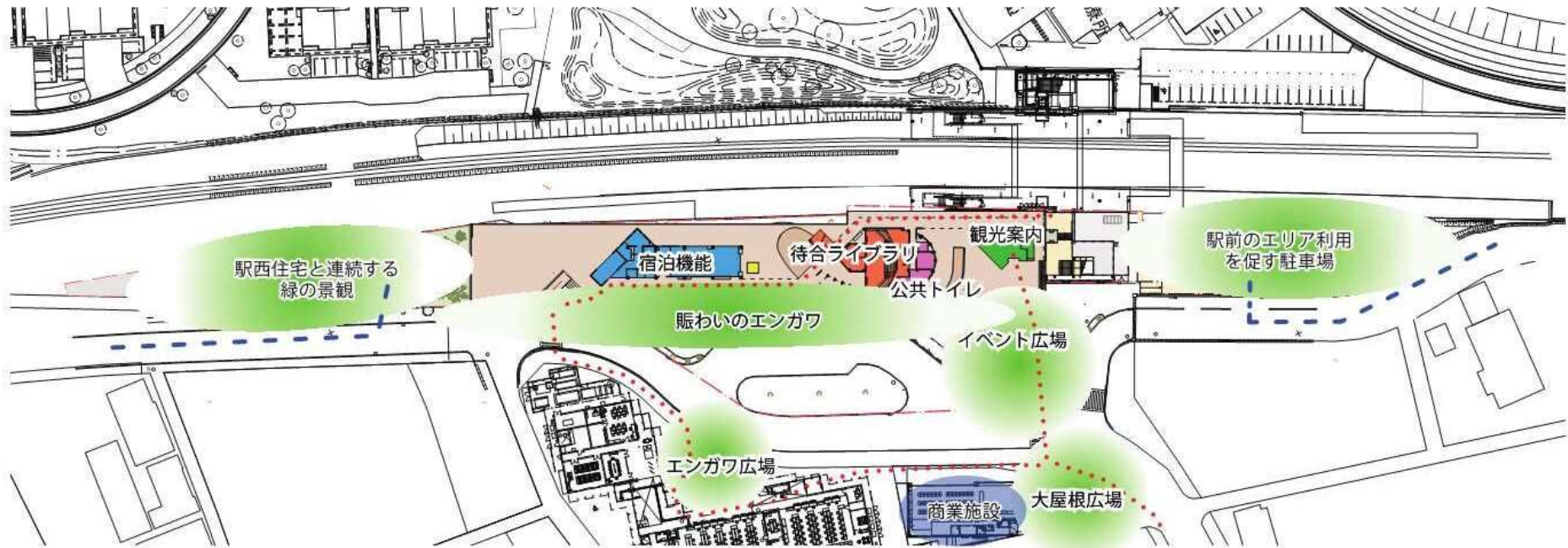
周辺用途との関係

- ・周辺施設に不足する休憩機能の提供
- ・町での多様な過ごし方を補足する拠点や居場所
- ・町内の施設へと誘導する案内機能
- ・周辺で不足する公共トイレや観光案内などのサービス拠点

施設活用コンセプト

過去と未来をつなぐ双葉のとりまき木（泊まる、留まる、停まる）

コミュニティセンターは町の公共施設の中で、誰もが立ち寄りやすい場所にある、震災前の姿をとどめる施設である。町民の方にとっては「故郷の景色」、来訪者の方にとっては「双葉の歴史」として町の過去を感じさせる施設である。コミュニティセンターを訪れる人には、町の歴史や記憶を感じてもらいながら、町内で進んでいく新たな活動に導く拠点として、駅を利用する方にとっては「ほっと一息つける場所」、震災関連施設を訪れた方には「じっくり考える場所」、観光で訪れた方には「どこに行くかゆっくり考える場所」、気軽に立ち寄れて、その先の目的の手前でゆっくりできるとりまき木のような施設を目指す。



活用方針

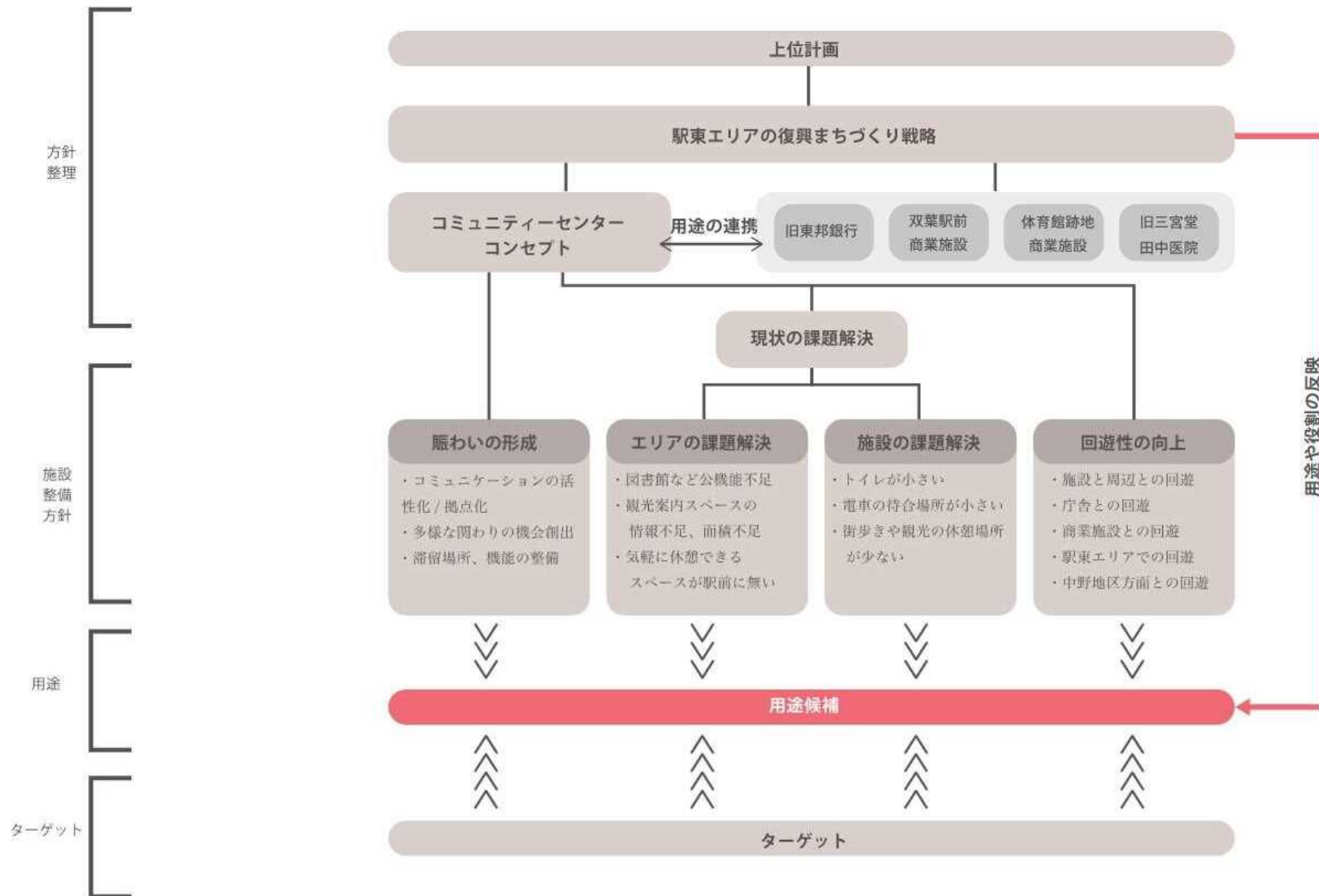
- ・駅前の庁舎と向かい合う公共施設として、町の不足機能を補填
- ・駅前ロータリーを中心とした庁舎と商業施設へ誘導する役割
- ・駅東エリア全体へと誘導する案内機能と多様な連携
- ・震災前からの記憶の継承と馴染み易さや懐かしさを活かした立ち寄りやすい用途設定
- ・仕事や観光での疲れを癒し電車での待ち時間を有効に使える魅力的な待合、休憩機能
- ・お墓参りや自宅の掃除、サイクリングツアーや駅前飲み、町での過ごし方に柔軟性を持たせる宿泊・休憩機能
- ・多様な利用者が安心して快適に利用できるトイレなどの公共インフラの提供

整備方針

- ・賑わい拠点として日常利用に対応する多様な居場所の整備
- ・賑わい拠点としてイベント時の活用を想定した屋内、屋外の整備
- ・昔からあるシンボル性を踏襲し震災前の記憶の継承と故郷の記憶の保存
- ・グランドレベルを空間的に開放し立ち寄り易い、また人の気配を感じる空間作り
- ・エリア全体の活用をバックアップする南北の駐車場整備
- ・不特定多数を想定したホールや休憩スペース、トイレ、EV等の共用設備の整備
- ・駅の東西の景観をつなぐ緑の景観形成

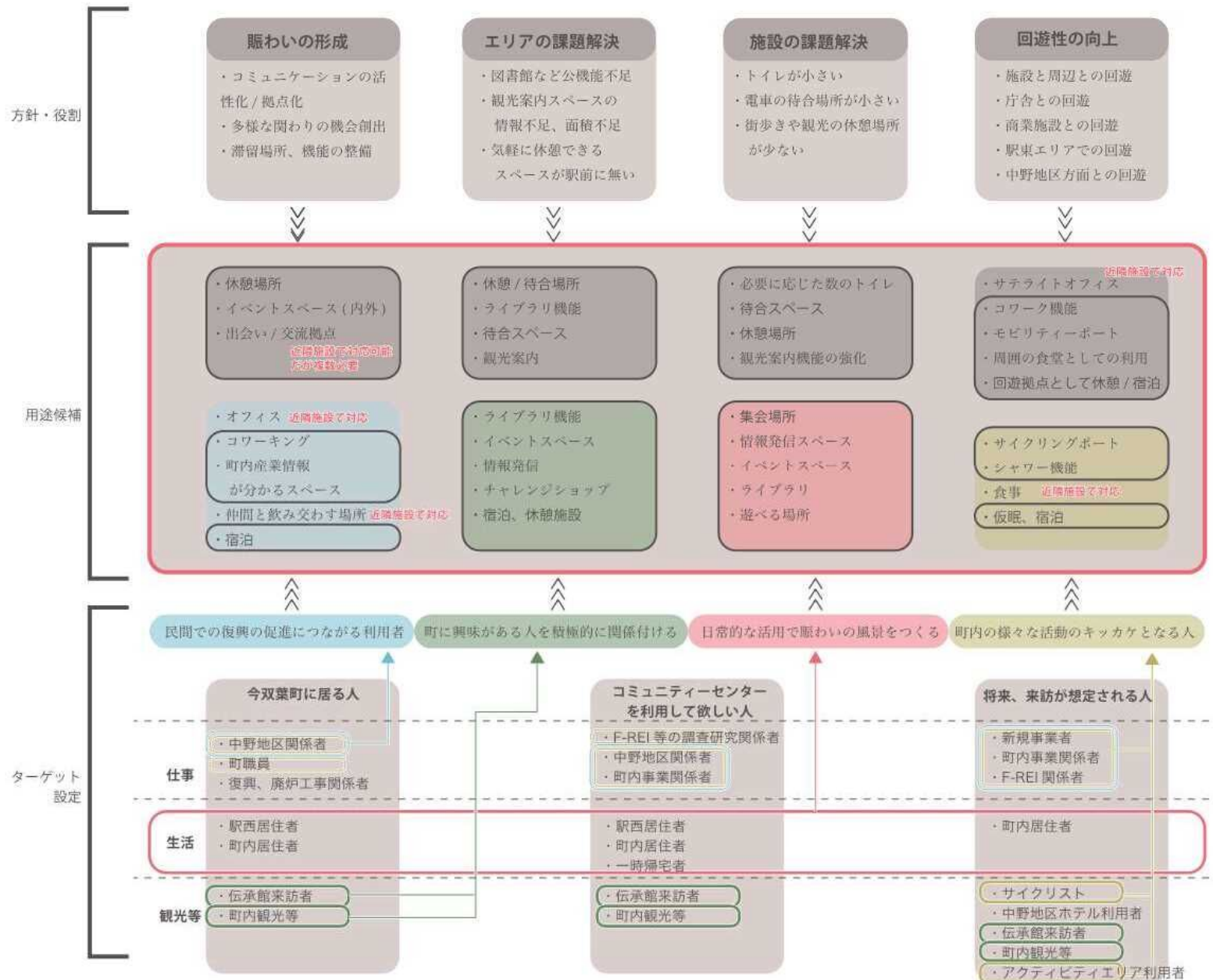
コミュニティセンターの用途検討のポイント

コミュニティセンターの用途検討で考慮すべきポイントは単に施設用途を何にするのかだけでなく、まちの全体方針からエリア全体の計画を鑑みて、用途によって実現する目的を明確にし、活用想定を設定した上でその中身を考慮すべきである。併せて、用途を検討するためには、「今いる人」、「来て欲しい人」、「将来、来訪する人」を想定し、その中からターゲットを選定し、整備方針とターゲットのマッチングから用途候補を精査するべきである。また目的の達成だけでなく、施設が抱える課題も把握し総合的に解決する必要がある。



用途検討

施設に求められる機能や役割と、それを利用する対象者を相互にイメージしながら必要なものがより訴求力高く活用されるように検討する。



方針・役割のポイント

コンセプトの検討の段階で整理した内容を4つの要素に整理し、これら方針と役割に分け施設の用途検討にとって重要な要素を抽出する。施設の課題については、業務の背景で触れた幹事会での検討や町との協議による意見を反映する。

用途候補のポイント

用途の候補については方針や役割から求められる内容と、ターゲット設定から導かれる用途の2つの観点から整理し方針と実態を一体的に検討する。

特に待合や休憩などは、町内に不足している用途であり、利便性の高い駅前施設の機能として重要度が高い。また、駅東での活動を促進する目的と、双葉駅に隣接する特徴から、近隣自治体等広域へのアクセス性を活かした宿泊等を併せ持つ拠点機能も重要である。

ターゲット設定のポイント

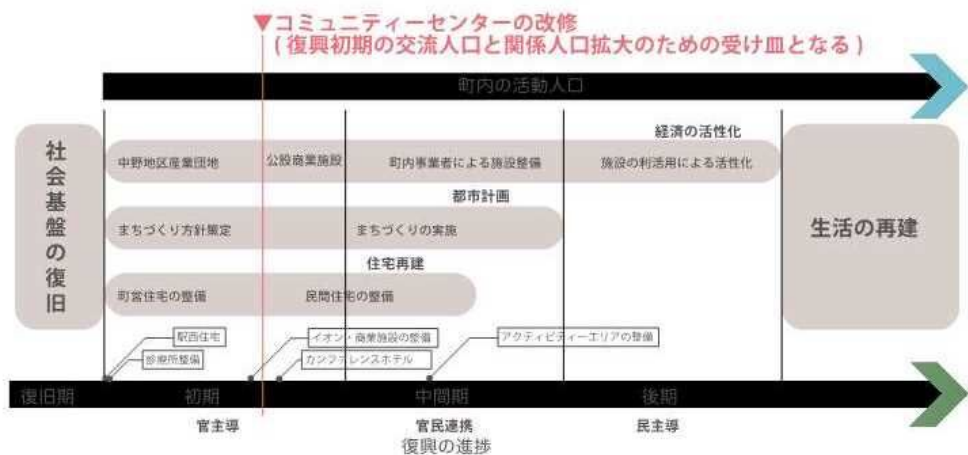
復興の初期では、駅東の多様な事業や取組の活性化のために将来の復興プレイヤーとなるような積極的に活動する人々の存在が必要不可欠である。そういった利用者を念頭に、伝承館や町内観光で来町される町に関心のある方々、町で経済活動を営む中野地区等に関係する事業関係者等々多様な方々をターゲットとして設定し、相互のコミュニケーションやイノベーションへと誘導する。また、電車を待つ方々、休憩を望む方々、これらの日常的な賑わいの風景を作り出す気軽な利用者層、これらを施設利用の主となるターゲットとする。

町内整備予定施設と重複しない用途

ゾーニングイメージ



コミュニティセンターの用途設定は復興のフェーズとの関係も重要となる。復興の初期となるタイミングでの整備では不足する町内施設に対して、拠点となり、情報や交流を促進する役割が重要で、将来的な移住定住や町内での活動へと導く拠点として整備していくことが重要である。

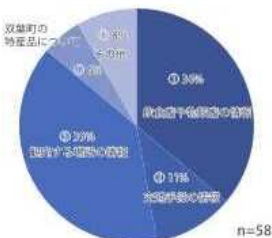


用途検討の過程では計画した用途に対する意見収集も行った。1回目は町内で働く若手交流会にてワークショップ形式でヒアリングを行った。町内の他施設の意見交換と合わせてコミュニティーセンターの用途についての意見も伺った。参加者の総数は15人と町内の往来を考えると決して少なくない人数の参加者となった。

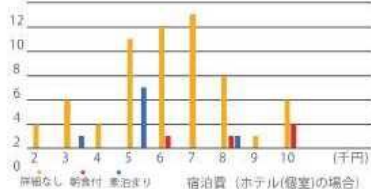
駅東エリアに欲しい施設		用途についての意見		用途などの要望	
日常生活	通学社	南口部分	友達が集まるのに使っていたい	ゼンター棟	図書館、サナードホールも訪れる場所
	子供も使えるファストフード(マクド、ファミマ)		売店店等で多様な買い物がしたい(惣菜、惣菜、惣菜)		海産物の産直型利用
	薬局、ドラッグストア		文芸的な用途は他施設利用が考えられ、必要ない		仕事で使う場合は業務用が安い方がいい
	ホームセンター		仕事終わりに泊まる場所		作業型車庫スペース
	100円ショップ		仕事終わりに泊まる場所		車庫型車庫スペース
運動関連	花屋(花車前より豊富)	駅外	食生活関係	ゼンター棟	車庫型車庫スペース
	レストラン・カフェ		コンタクトレンズのメンテナンスとしたい		駅前に満足施設があるのは良い
	本格的なカフェ・レストラン		ちょっとお洒落なカフェと居酒屋としたい		持ち合わせでできるシンジカ
	カフェ・レストラン		大人の遊び(レストラン・カフェ・バー、バー)		持ち合わせでできるシンジカ
	バー・カフェ		24時間営業型等が欲しい場所		作業型車庫スペース
商業関連	カフェ・レストラン	待合 ライブラリー	車庫型車庫スペース	全体	車庫型車庫スペース
	バー・カフェ		24時間営業型等が欲しい場所		車庫型車庫スペース
	バー・カフェ		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
	バー・カフェ		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
	バー・カフェ		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
観光関連	カフェ・レストラン	観光案内	車庫型車庫スペース	全体	車庫型車庫スペース
	お土産の売場		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
	乗降口		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
	乗降口		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース
	乗降口		車庫型車庫スペース		車庫型車庫スペース

- ・娯楽や休憩、運動などの仕事以外の時間を過ごす場所に対するニーズ
- ・拠点として活用できる宿泊等
- ・多様な活用が可能となる柔軟な営業時間

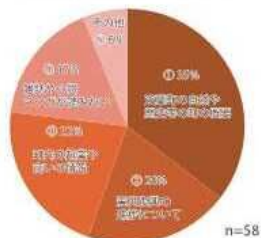
案内所（旧駅舎棟）で聞きたいことは何でしょうか？



双葉町に旅行等で訪れたとして、
宿泊代は1泊どの程度であれば適切と思わ
れますか。(※想定する金額)



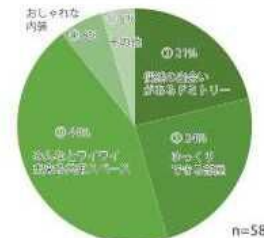
ライブラリ（ホール様）で
知りたい事は何でしょうか？



第2回のヒアリングはふたば飲み会の連動イベントとしてアンケート（選択制）を実施した。全体の90%近くが町内生関係者で、95%が20～50代となった。要望機能については観光や物販や食事関係の回答が多く、目的となる情報への要望が多いことについてはエリア全体の戦略性としても重要な観点である。ライブラリでは、町内情報への回答が小説や雑誌よりも多く、ライブラリの活用方法の詳細を検討するのに有意義な意見収集となった。宿泊施設では会合いや交流を目的とした共用スペースの要望が65%となり交流拠点としての期待感が伺える。

- ・ 交流が可能となる宿泊部分の機能
- ・ 町内の産業 / 復興 / 歴史情報の発信
- ・ 観光 / 飲食 / 物販情報の提供 (町内ニーズの観点でも重要)

宿泊施設（センター棟）に期待することは何ですか？



町内の公共施設をはじめ、多くの住宅や店舗等で家屋解体除染が進み、震災前の双葉町の風景が失われていく中、「ステーションプラザふたば」として長年親しまれてきたコミュニティセンターを改修し、施設を未来に残す意義を整理する。

これまでの双葉町

震災前の双葉町には商店街の賑わいやお祭り、図書館や町役場、沿道の景色など長い年月をかけて培ってきた人々の暮らしの風景があった。震災によって町内での生活を持続することができなくなり、培ってきた暮らしと町の景色を再構築させる。



コミュニティセンターという資産

1898年の駅舎開業から始まる駅のある景観は、1998年の建て替えにより現在のコミュニティセンターに引き継がれた。駅舎棟、ホール棟、センター棟を渡り廊下でつなぐ駅前のシンボリックな建物は、地域のコミュニティ形成の場として活用されてきた。特に駅舎棟のからくり時計やホール棟のシアター機能は、建築当時はもの珍しかったが、双葉町の景色として年月を重ねるごとに、多くの住民にとって愛着の湧くものとなっていた。

震災後は避難先から双葉町へ一時帰宅した際の休憩施設や役場機能の一部として使用され、建物としての役割を変化させながら現在に至っており、震災と原子力災害という特殊な経験を経て昔の景色が失われていく町にとって、長い時間をかけて受け継がれてきた駅前の景観を継承し次世代に伝えていくことは、変わりゆく町にかつての記憶を留め、未来につないでいく重要な意義がある。



これからの双葉町

2020年3月の一部避難指示解除のタイミングで新駅舎が整備されたことにより、コミュニティセンターの駅舎棟の一部がJRより町に譲渡され、駅の待合やまちづくり会社による情報発信の場として現在使用されている。このように町が着実に復興の歩みを進めて行く過程において、コミュニティセンター自体も新たな役割を担うことが期待される。特に、駅の隣接施設として町へと誘う役割、にぎわいの再生軸の起点としての滞留場所の役割など、周辺環境の変化に合わせた、コミュニティセンターの新たな活用が考えられる。特徴的な形状のこの施設は、分棟形式の構成、内部空間の多様さなど、それ自体が十分に魅力的で価値を持つが、単に建物を後世に残せば良いというものではなく、多くの方に使われる施設として、利活用の与件を見据えながら用途などの役割を設定することは、新たなまちづくりが進む双葉町において重要な役割を果たす。

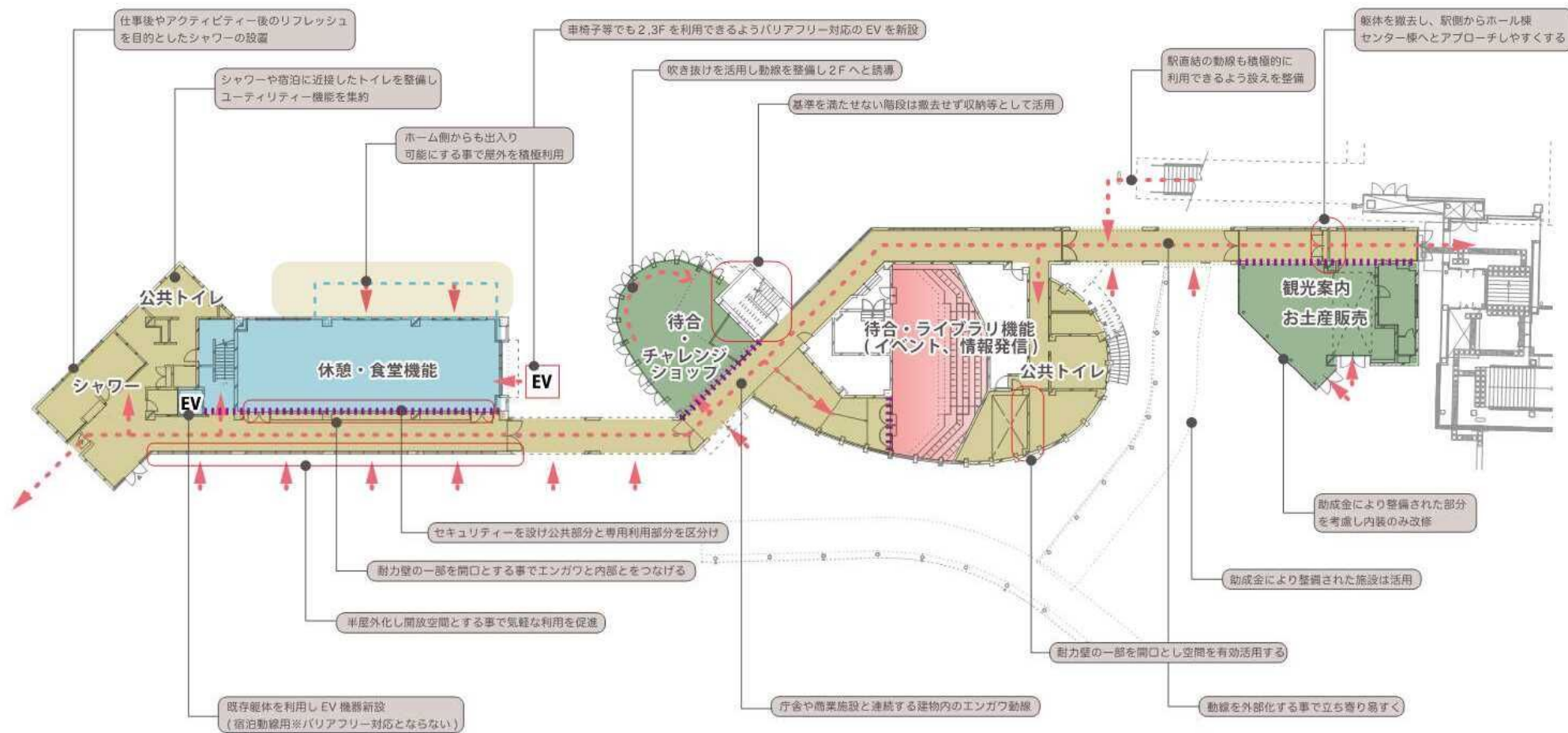


既存利活用の意義

震災前を物語る数少ない公共施設であるコミュニティセンターの活用により故郷の景色を継承し、新たな活用によりこれからの未来へつないでいく。

これまでの用途検討やまちづくり戦略から全体の整備方針を整理する。既存施設は竣工から30年近く経過していることもあり、2011年頃が全体の修繕タイミングであったが震災のため実施できていなかったこともあり、施設の利活用とは別に既存の建物性能を維持するための「修繕」、竣工後の法令改正等で満足できなかった箇所等の「既存不適格部分の是正」、改修に合わせて施設の性能を向上させるための「性能向上」も同時に満足させる必要がある。

整備概要 (1F)



修繕等項目 (建築)

- ・外壁の修繕 (クラック補修共)、鉄部塗装共
- ・タイル面の複合補修
- ・外部化部分の防水新設 (ビット内)
- ・既存EV内部機器の新設 (既存撤去済み)
- ・漏水箇所の補修

既存不適格等部分の是正項目 (建築)

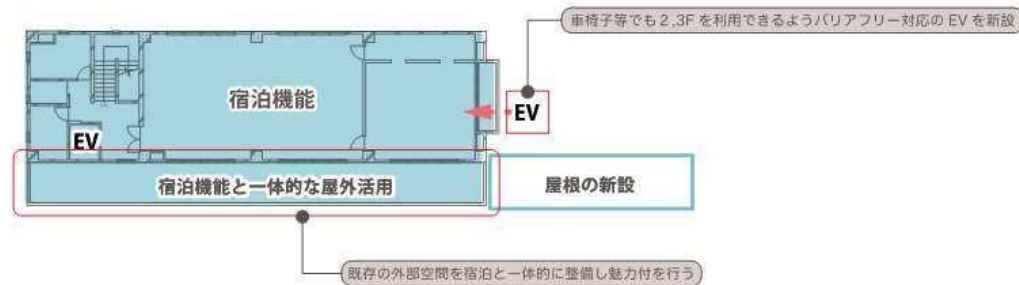
- ・階段手摺の新設
- ・区画扉等の撤去新設
- ・ホール棟階段新設

性能向上等項目 (建築)

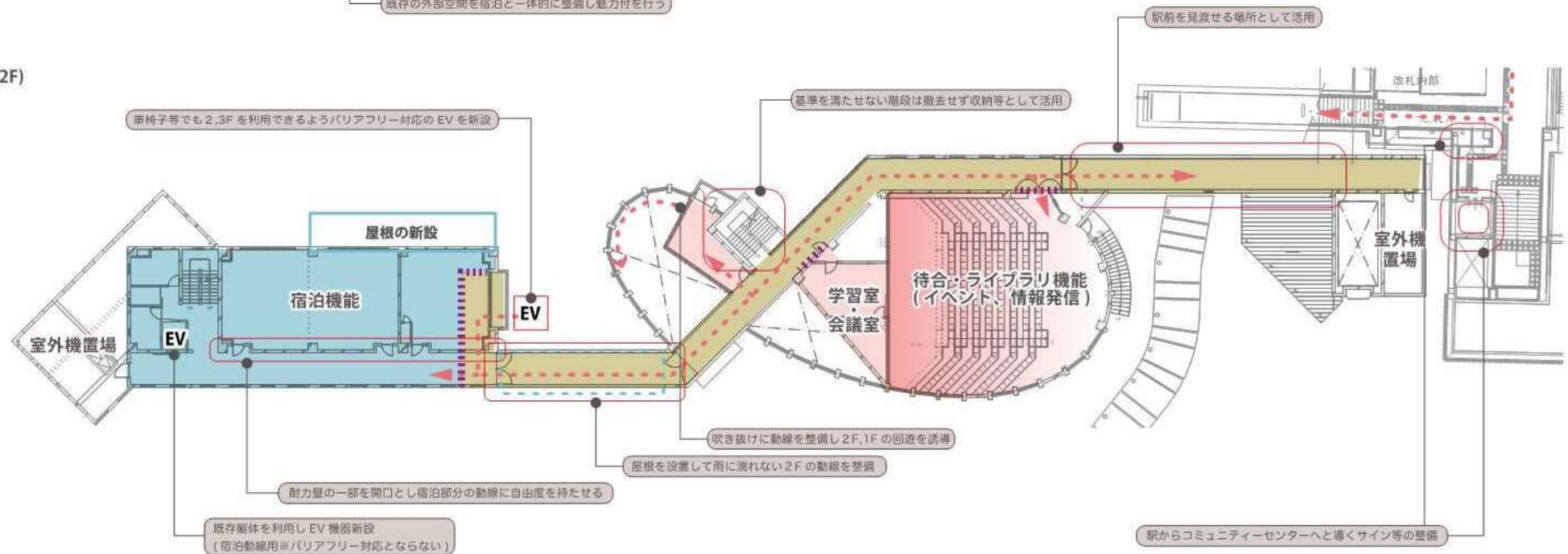
- ・サッシの撤去新設 (単板→複層とし断熱性能の向上)
- ・内部断熱材新設 (断熱性能の向上)
- ・天井新設 (照明計画、配管配線スペース確保)
- ・EV新設

これまでの用途検討やまちづくり戦略から全体の整備方針を整理する。既存施設は竣工から30年近く経過していることもあり、2011年頃が全体の修繕タイミングであったが震災のため実施できていなかったこともあり、施設の利活用とは別に既存の建物性能を維持するための「修繕」、竣工後の法令改正等で満足できなかった箇所等の「既存不適格部分の是正」、改修に合わせて施設の性能を向上させるための「性能向上」も同時に満足させる必要がある。

整備概要 (3F)



整備概要 (2F)



修繕等項目（建築）

- ・外壁の修繕（クラック補修共）、鉄部塗装共、タイル面の複合補修
- ・屋根の補修（ホール棟・葺替え、センター等・カバー工法）
- （防水の撤去新設）
- ・漏水箇所の補修

既存不適格等部分の是正項目（建築）

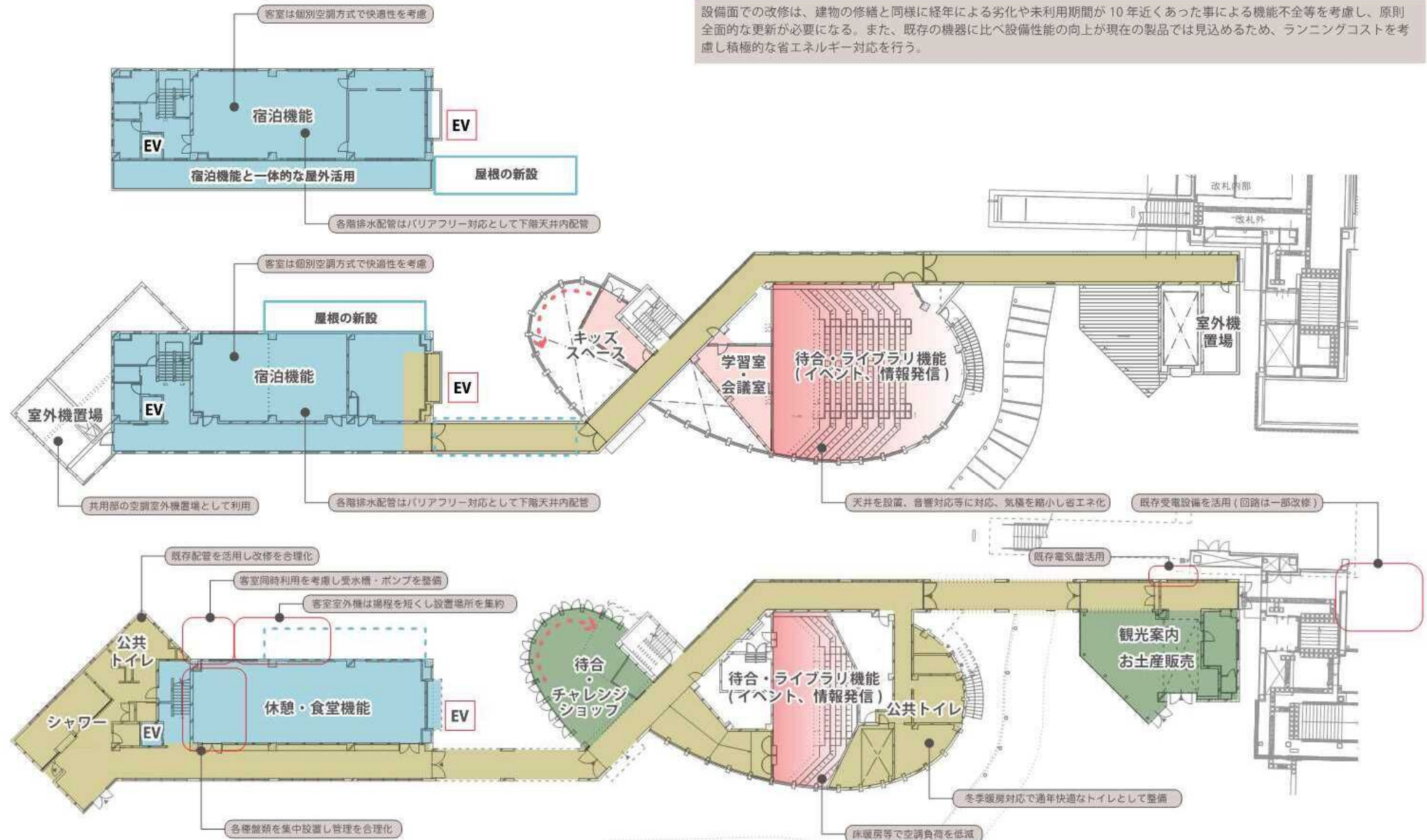
- ・階段手摺の新設
- ・区画扉等の撤去新設
- ・ホール棟階段新設

性能向上等項目（建築）

- ・サッシの撤去新設（単板→複層とし断熱性能の向上）
- ・EV新設
- ・内部断熱材新設（断熱性能の向上）
- ・天井新設（照明計画、配管配線スペース確保）
- ・屋根の新設



設備面での改修は、建物の修繕と同様に経年による劣化や未利用期間が10年近くあった事による機能不全等を考慮し、原則全面的な更新が必要になる。また、既存の機器に比べ設備性能の向上が現在の製品では見込めるため、ランニングコストを考慮し積極的な省エネルギー対応を行う。



修繕等項目 (設備)

- ・既存空調、換気配管の更新
- ・排水配管の清掃
- ・不要な建物配管の撤去
- ・2次側電気配線の更新

既存利用項目 (設備)

- ・排水配管
- ・引き込み配管 (電気、給水、排水、弱電)
- ・アンテナ類 (VHF)

既存不適格等部分の是正項目 (設備)

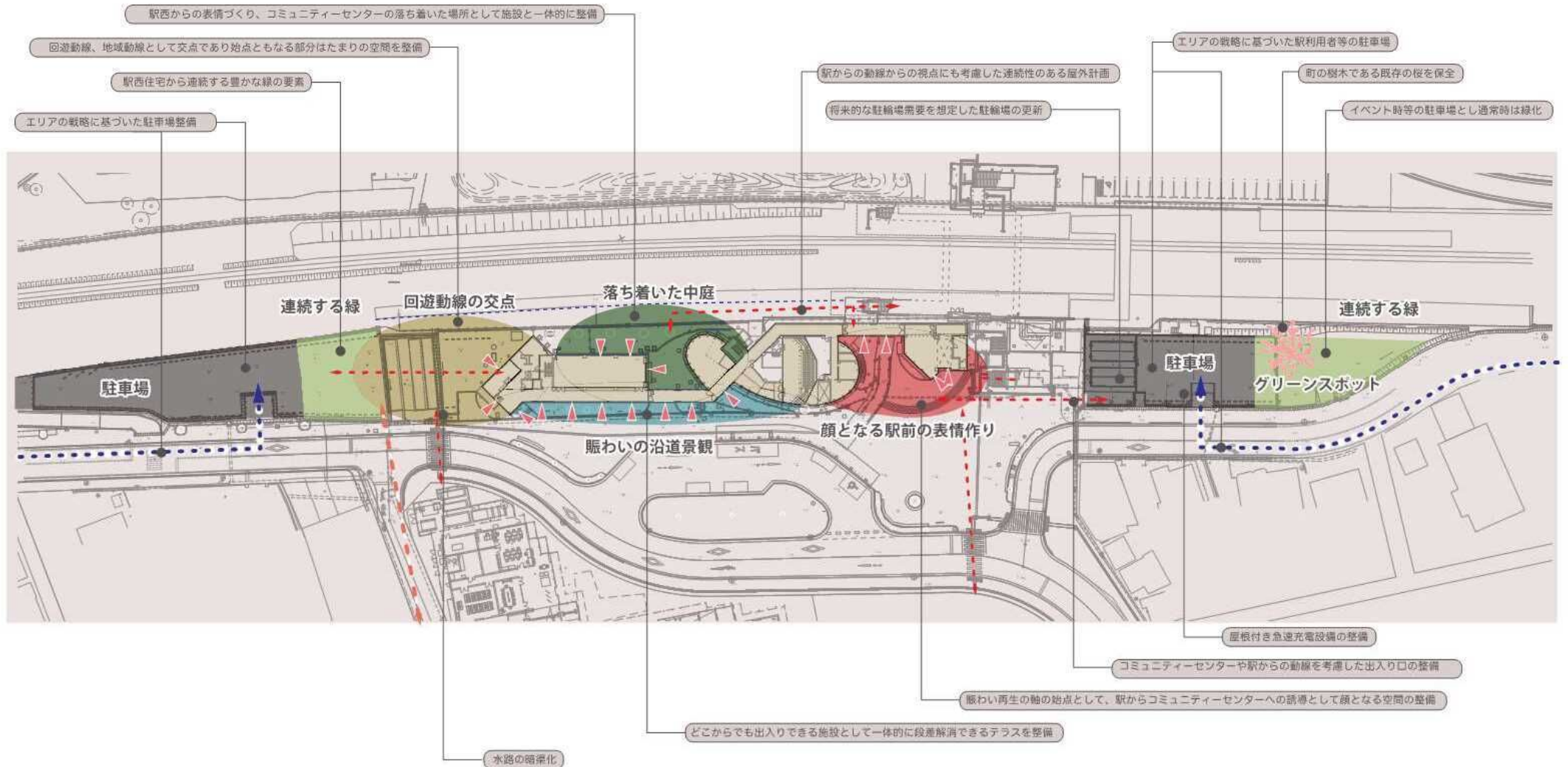
- ・誘導灯の更新

性能向上等項目 (設備)

- ・空調、換気設備の更新 (省エネルギー化)
- ・照明器具の更新 (省エネルギー化)
- ・受水槽の新設 (宿泊部分の同時利用考慮)
- ・ランニングコストを考慮した計画
- ・全室個別空調
- ・EV新設

外構計画における整備方針を整理する。旧駅舎外周部では、観光案内機能に隣接し駅利用者を積極的に施設へ誘導するための「駅前の表情づくり」、沿道部分は、出入りしにくい既存の段差を解消し広場側へ活気を滲ませる「賑わいの沿道景観」、駅西やホームに面する部分は、シェアキッチンやチャレンジショップなど複数利用に対応し棟に囲まれた空間となることから、多様な過ごし方を提供する「落ち着いた中庭」、南側部分は、神社側からの動線や庁舎を経由する動線などの受けの空間となる「回遊動線の交点」として整備が必要となる。また南北のヘタ地は広域的な戦略性を背景とし、広場を中心にウォークアブルを体現するための駅前/施設利用の駐車場とする。また駐車場と施設の間部分には植栽を計画し、施設利用者の安らぎと駅西広場の緑景観を連続させ、線路で分断される東西の景観を植栽計画でやりわりと繋いでいく。以上のようなさまざまな整備を個別に計画せず動線の合理化やさまざまな賑わいを生む装置として一体的に整備する為、以下を整備方針とする。

外構整備方針： 複数の整備思想を一体的に解決し、多用途の活用及び複数棟の既存施設の魅力を最大化するさまざまな活動を受け止める舞台としての外構計画



修繕等項目（屋外）

- ・既存舗装の撤去新設
- ・外部フェンスの撤去新設（景観計画に合わせ整備）
- ・劣化著しい駐輪場の更新
- ・照明設備の更新（照明計画に合わせ整備）

既存利用項目（屋外）

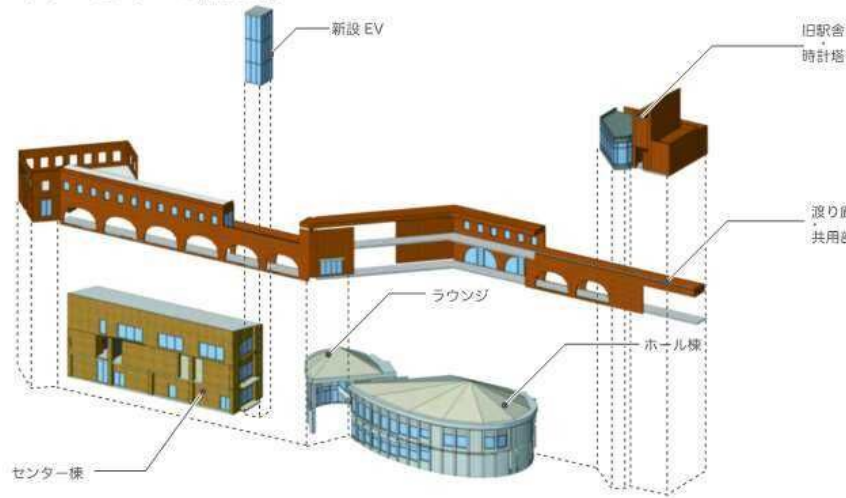
- ・整備費用を抑え既存宅並高さを活かした外構計画
- ・整備費用を抑える雨水排水計画
- ・町の樹木である桜の保全

性能向上等項目（屋外）

- ・社会需要に合わせたEV急速充電器の整備・駅ホーム側も含めた動線の検討
- ・施設へ出入りしやすくする段差解消
- ・顔となる表情作りのための整備
- ・利用動線を考慮した切り下げ位置の見直し

コミュニティーセンターは1998年に供用開始した。双葉町に震災前から残る数少ない公共施設のひとつである。また、JR双葉駅に隣接・直結する立地の良さも特徴で、駅西住宅、駅前ロータリー・広場、新庁舎、商業施設が整備されることで、それらの施設とコミュニティーセンターとの機能的な連携はもちろん、景観的な調和の重要性が高くなっている。これらを考慮して、コミュニティーセンターの位置付けと景観的役割を下記に整理した上で、適切な整備方針を比較検証により方針を整理する。

コミュニティーセンターの構成要素



コミュニティーセンターは3棟からなる分棟形式です。南側から、「長方形平面の3階建てのセンター棟」、中央の「卵型平面で段床2階建てのホール棟とそれに付随する2層吹き抜けのラウンジ」、北側の「旧駅舎棟」からなり、それらを「アーチ型の壁面を持つ渡り廊下」が結ぶ構成になっています。

各棟の整備方針 - パターン比較

比較検討では、構成要素を各棟とそれらをつなぐ渡り廊下、駅として利用されていた旧駅舎として分け検討する、用途活用による刷新性も必要であり、駅前の景観を震災前から継承する事も重要であることから、可能な限り形態は既存形状を維持することを前提とし残す場合と変える場合の意義や効果を整理する。

対象	方向性	条件・目的・意義・効果 (赤: POSITIVE 青: NEGATIVE)	整備方法
旧駅舎と時計塔	残す	A-1 震災以前から残る数少ない「まちの風景や記憶」を継承可能 時計塔は修理が不可能である(レ・コブ・ワーズ)	既存の仕上・色彩を継承・再現する外壁改修 時計塔は止まった状態で保存
	変える	A-2 震災をそのまま記憶する建物が駅前からなくなる	—
渡り廊下・共用部	残す	B-1 動線空間であり、共用部であることを変えず活かす 震災以前から残る数少ない「まちの風景や記憶」を継承可能	既存の仕上・色彩を継承・再現する外壁改修
	変える	B-2 新しい町役場や駅前商業施設と景観的に調和させる事ができる 新たに生まれ変わった印象を与える事ができる 新しい町役場や駅前商業施設と景観的に調和させる事ができる 新たに生まれ変わった印象を与える事ができる	アーチの形態により面影は残しつつ、仕上げ・色彩などで外観の印象を刷新する 既存立面に新要素を付加するそれに合わせて仕上・色彩も調節する
センター棟・ホール棟	残す	C-1 震災以前から残る数少ない「まちの風景や記憶」を継承可能	既存の仕上・色彩を継承・再現する外壁改修
	変える	C-2 中身の使い方の変化に合わせ、外観もそれにふさわしく変える。 ホール棟は駅前広場に参画する顔として重要だが、同質的 駅西からはホール部分は見えないがラウンジは良く見える センター棟は東側に対する立面が小さく、開口部も少ない センター棟は西側に対する立面が大きく、開口部も多い	仕上・色彩などで外観の印象を刷新する 仕上・色彩などで外観の印象を刷新する 中の活動が表出する外観とする 1Fの視認性のため、アーチ部サッシの撤去 1Fは活動の表出。他はその用途らしさを表す

震災前の駅前景観の継承は重要ではあるが、この改修が町に復興の印象を与えることが既存施設を改修する重要な意義である。そのため、刷新性を持たせ、生まれ変わった復興の象徴として印象付ける役割と駅前景観の一部として周辺景観と調和させることを方針とする。

外観改修イメージ (駅前広場側)

既存アーチ渡り廊下の意匠を継承
長大なボリュームとなるため圧迫感を抑え調和を図る

EVでの移動を賑わいの風景としても活用できる
ガラス等の仕上げを想定

旧駅舎の意匠と時計塔を継承



全棟をつなぐ渡り廊下は震災前の記憶の継承として形態を活用し、新たなコミュニティーセンターとして駅前広場側の庁舎や商業施設との調和した色彩を選定する。時計塔は当時のまま保存し止まったままの時間を遺構としても活用する。用途が変わるセンター棟は外観のイメージを刷新する。特徴的な形態のホール棟は打放しの仕上げを踏襲し特徴的な駅前の景観として保全する。

外観改修イメージ (ホーム側)

記憶の継承としてアーチを活用
周辺景観と調和した落ち着いた色彩

駅西側にも賑わいの雰囲気を出させるシースルーの仕上げ

用途が変わる部分は差異を出し引き立たせる



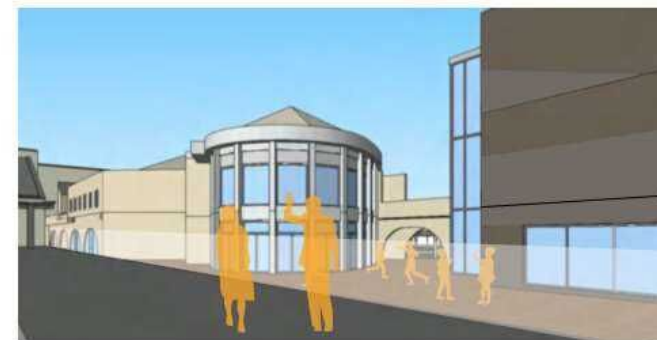
ホーム側からの景観も、駅西側からの視点や列車の車窓など重要な景観要素となる。広場側と同様に、全体を貫通する通路を低彩度・低明度の色彩で調和する色彩とし、ホール棟やセンター棟等の用途が変わる部分は色彩を分け、様々な要素が混在する景観を作り出す。EVなど移動動線は外部への賑わいや気配付けをする景観要素としても活用する。



旧駅舎側廊下からホール棟への通路



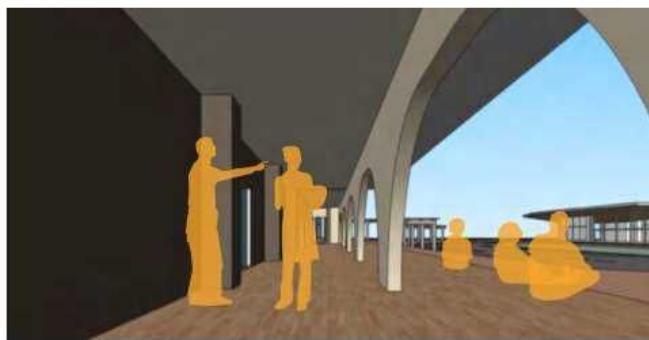
ホール棟からセンター棟への廊下



JR ホームからホール棟、センター棟間の中庭の眺め



コミュニティーセンター南側からの眺め



センター棟広場側の通路



ホール棟広場側入り口



駅前広場北側からの眺め

双葉町コミュニティセンター改修（用途変更及び増築）工事 【南敷地】計画諸元表

※本事業により変更が生じる部分は青字で表記（想定を含む）

敷地概要		計画概要		建築基準関係規定・条例関係	
計画敷地	福島県双葉郡双葉町大字長塚町西39-28、39-22、39-39（駅前広場を含む場合は変更）	工事種別	用途変更（一部を集合場からホテルに変更）及び増築	バリアフリー法	用途変更面積が2000㎡以下のため努力義務
都市計画区域	都市計画区域内	建築面積	【既存】 1122.37 ㎡ (339.52) 坪 【改修後】 1129.87 ㎡ (341.79) 坪	省エネ法	300㎡未満の増改築のため規制対象外
区域名称	非緑引越都市計画区域	建築率	【既存】 31.00% ≦ (許容) 60% 【改修後】 29.90% ≦ (許容) 67% (加重平均による建築率)	福島県建築基準法施行条例	ホテル、集合場の利用等について要確認
用途地域	準工業地域	延べ面積	【既存】 1939.22 ㎡ (586.02) 坪 【改修後】 2004.20 ㎡ (606.28) 坪	福島県建築基準法	既存建築物は届出を提出しており、現在停止措置を出している。
高度地区	指定なし	容積対象床面積	【既存】 1939.22 ㎡ (586.02) 坪 【改修後】 1981.70 ㎡ (599.47) 坪	開行場法	用地保全地域、特別用地保全地区、緑地地域、緑地協定、生産緑地地区、建築協定、緑地保全に関する条例、都市施設緑地、いずれも該当なし
防火地域	指定なし ※用途変更不明のため、正式な加重平均値は	容積率	【既存】 54.00% ≦ (許容) 200% 【改修後】 35.30% ≦ (許容) 274% (加重平均による容積率)	緑地関係	設計時に改めて状況を確認
その他の地域	法第22条区域 4-2、5時間/4.0m（高さ10m超の建築物のため） 加重平均	構造・耐火種別	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）耐火建築物 旧駅舎棟改修時にルートを変更	双葉駅西側地区一団地の復興再生拠点市街地形成施設	ホテルへの用途変更は1000㎡以下であり、集合場は条例上の「新築等」には該当しないため、努力義務
日照規制	法第22条区域 4-2、5時間/4.0m（高さ10m超の建築物のため） 加重平均	構造計算ルート	センター棟/XYルート2-①、ホール棟/XYルート1、旧駅舎棟/XYルート2-②		
法定建築率	準工業地域 60% 商業地域 80% → 67%	階数	センター棟 地上3階、ホール棟 地上2階、旧駅舎棟 地上1階 1階設計はルート1		
法定容積率	準工業地域 200% 商業地域 400% → 274%	建築物高さ	【既存】 12.00 m 最高軒高 10.50 m 【改修後】 1F 3.0m/2F 3.0m/3F 3.0m/4F 3.0m/5F 3.0m/6F 3.0m/7F 3.0m/8F 3.0m/9F 3.0m/10F 3.0m/11F 3.0m/12F 3.0m/13F 3.0m/14F 3.0m/15F 3.0m/16F 3.0m/17F 3.0m/18F 3.0m/19F 3.0m/20F 3.0m/21F 3.0m/22F 3.0m/23F 3.0m/24F 3.0m/25F 3.0m/26F 3.0m/27F 3.0m/28F 3.0m/29F 3.0m/30F 3.0m/31F 3.0m/32F 3.0m/33F 3.0m/34F 3.0m/35F 3.0m/36F 3.0m/37F 3.0m/38F 3.0m/39F 3.0m/40F 3.0m/41F 3.0m/42F 3.0m/43F 3.0m/44F 3.0m/45F 3.0m/46F 3.0m/47F 3.0m/48F 3.0m/49F 3.0m/50F 3.0m/51F 3.0m/52F 3.0m/53F 3.0m/54F 3.0m/55F 3.0m/56F 3.0m/57F 3.0m/58F 3.0m/59F 3.0m/60F 3.0m/61F 3.0m/62F 3.0m/63F 3.0m/64F 3.0m/65F 3.0m/66F 3.0m/67F 3.0m/68F 3.0m/69F 3.0m/70F 3.0m/71F 3.0m/72F 3.0m/73F 3.0m/74F 3.0m/75F 3.0m/76F 3.0m/77F 3.0m/78F 3.0m/79F 3.0m/80F 3.0m/81F 3.0m/82F 3.0m/83F 3.0m/84F 3.0m/85F 3.0m/86F 3.0m/87F 3.0m/88F 3.0m/89F 3.0m/90F 3.0m/91F 3.0m/92F 3.0m/93F 3.0m/94F 3.0m/95F 3.0m/96F 3.0m/97F 3.0m/98F 3.0m/99F 3.0m/100F 3.0m/101F 3.0m/102F 3.0m/103F 3.0m/104F 3.0m/105F 3.0m/106F 3.0m/107F 3.0m/108F 3.0m/109F 3.0m/110F 3.0m/111F 3.0m/112F 3.0m/113F 3.0m/114F 3.0m/115F 3.0m/116F 3.0m/117F 3.0m/118F 3.0m/119F 3.0m/120F 3.0m/121F 3.0m/122F 3.0m/123F 3.0m/124F 3.0m/125F 3.0m/126F 3.0m/127F 3.0m/128F 3.0m/129F 3.0m/130F 3.0m/131F 3.0m/132F 3.0m/133F 3.0m/134F 3.0m/135F 3.0m/136F 3.0m/137F 3.0m/138F 3.0m/139F 3.0m/140F 3.0m/141F 3.0m/142F 3.0m/143F 3.0m/144F 3.0m/145F 3.0m/146F 3.0m/147F 3.0m/148F 3.0m/149F 3.0m/150F 3.0m/151F 3.0m/152F 3.0m/153F 3.0m/154F 3.0m/155F 3.0m/156F 3.0m/157F 3.0m/158F 3.0m/159F 3.0m/160F 3.0m/161F 3.0m/162F 3.0m/163F 3.0m/164F 3.0m/165F 3.0m/166F 3.0m/167F 3.0m/168F 3.0m/169F 3.0m/170F 3.0m/171F 3.0m/172F 3.0m/173F 3.0m/174F 3.0m/175F 3.0m/176F 3.0m/177F 3.0m/178F 3.0m/179F 3.0m/180F 3.0m/181F 3.0m/182F 3.0m/183F 3.0m/184F 3.0m/185F 3.0m/186F 3.0m/187F 3.0m/188F 3.0m/189F 3.0m/190F 3.0m/191F 3.0m/192F 3.0m/193F 3.0m/194F 3.0m/195F 3.0m/196F 3.0m/197F 3.0m/198F 3.0m/199F 3.0m/200F 3.0m/201F 3.0m/202F 3.0m/203F 3.0m/204F 3.0m/205F 3.0m/206F 3.0m/207F 3.0m/208F 3.0m/209F 3.0m/210F 3.0m/211F 3.0m/212F 3.0m/213F 3.0m/214F 3.0m/215F 3.0m/216F 3.0m/217F 3.0m/218F 3.0m/219F 3.0m/220F 3.0m/221F 3.0m/222F 3.0m/223F 3.0m/224F 3.0m/225F 3.0m/226F 3.0m/227F 3.0m/228F 3.0m/229F 3.0m/230F 3.0m/231F 3.0m/232F 3.0m/233F 3.0m/234F 3.0m/235F 3.0m/236F 3.0m/237F 3.0m/238F 3.0m/239F 3.0m/240F 3.0m/241F 3.0m/242F 3.0m/243F 3.0m/244F 3.0m/245F 3.0m/246F 3.0m/247F 3.0m/248F 3.0m/249F 3.0m/250F 3.0m/251F 3.0m/252F 3.0m/253F 3.0m/254F 3.0m/255F 3.0m/256F 3.0m/257F 3.0m/258F 3.0m/259F 3.0m/260F 3.0m/261F 3.0m/262F 3.0m/263F 3.0m/264F 3.0m/265F 3.0m/266F 3.0m/267F 3.0m/268F 3.0m/269F 3.0m/270F 3.0m/271F 3.0m/272F 3.0m/273F 3.0m/274F 3.0m/275F 3.0m/276F 3.0m/277F 3.0m/278F 3.0m/279F 3.0m/280F 3.0m/281F 3.0m/282F 3.0m/283F 3.0m/284F 3.0m/285F 3.0m/286F 3.0m/287F 3.0m/288F 3.0m/289F 3.0m/290F 3.0m/291F 3.0m/292F 3.0m/293F 3.0m/294F 3.0m/295F 3.0m/296F 3.0m/297F 3.0m/298F 3.0m/299F 3.0m/300F 3.0m/301F 3.0m/302F 3.0m/303F 3.0m/304F 3.0m/305F 3.0m/306F 3.0m/307F 3.0m/308F 3.0m/309F 3.0m/310F 3.0m/311F 3.0m/312F 3.0m/313F 3.0m/314F 3.0m/315F 3.0m/316F 3.0m/317F 3.0m/318F 3.0m/319F 3.0m/320F 3.0m/321F 3.0m/322F 3.0m/323F 3.0m/324F 3.0m/325F 3.0m/326F 3.0m/327F 3.0m/328F 3.0m/329F 3.0m/330F 3.0m/331F 3.0m/332F 3.0m/333F 3.0m/334F 3.0m/335F 3.0m/336F 3.0m/337F 3.0m/338F 3.0m/339F 3.0m/340F 3.0m/341F 3.0m/342F 3.0m/343F 3.0m/344F 3.0m/345F 3.0m/346F 3.0m/347F 3.0m/348F 3.0m/349F 3.0m/350F 3.0m/351F 3.0m/352F 3.0m/353F 3.0m/354F 3.0m/355F 3.0m/356F 3.0m/357F 3.0m/358F 3.0m/359F 3.0m/360F 3.0m/361F 3.0m/362F 3.0m/363F 3.0m/364F 3.0m/365F 3.0m/366F 3.0m/367F 3.0m/368F 3.0m/369F 3.0m/370F 3.0m/371F 3.0m/372F 3.0m/373F 3.0m/374F 3.0m/375F 3.0m/376F 3.0m/377F 3.0m/378F 3.0m/379F 3.0m/380F 3.0m/381F 3.0m/382F 3.0m/383F 3.0m/384F 3.0m/385F 3.0m/386F 3.0m/387F 3.0m/388F 3.0m/389F 3.0m/390F 3.0m/391F 3.0m/392F 3.0m/393F 3.0m/394F 3.0m/395F 3.0m/396F 3.0m/397F 3.0m/398F 3.0m/399F 3.0m/400F 3.0m/401F 3.0m/402F 3.0m/403F 3.0m/404F 3.0m/405F 3.0m/406F 3.0m/407F 3.0m/408F 3.0m/409F 3.0m/410F 3.0m/411F 3.0m/412F 3.0m/413F 3.0m/414F 3.0m/415F 3.0m/416F 3.0m/417F 3.0m/418F 3.0m/419F 3.0m/420F 3.0m/421F 3.0m/422F 3.0m/423F 3.0m/424F 3.0m/425F 3.0m/426F 3.0m/427F 3.0m/428F 3.0m/429F 3.0m/430F 3.0m/431F 3.0m/432F 3.0m/433F 3.0m/434F 3.0m/435F 3.0m/436F 3.0m/437F 3.0m/438F 3.0m/439F 3.0m/440F 3.0m/441F 3.0m/442F 3.0m/443F 3.0m/444F 3.0m/445F 3.0m/446F 3.0m/447F 3.0m/448F 3.0m/449F 3.0m/450F 3.0m/451F 3.0m/452F 3.0m/453F 3.0m/454F 3.0m/455F 3.0m/456F 3.0m/457F 3.0m/458F 3.0m/459F 3.0m/460F 3.0m/461F 3.0m/462F 3.0m/463F 3.0m/464F 3.0m/465F 3.0m/466F 3.0m/467F 3.0m/468F 3.0m/469F 3.0m/470F 3.0m/471F 3.0m/472F 3.0m/473F 3.0m/474F 3.0m/475F 3.0m/476F 3.0m/477F 3.0m/478F 3.0m/479F 3.0m/480F 3.0m/481F 3.0m/482F 3.0m/483F 3.0m/484F 3.0m/485F 3.0m/486F 3.0m/487F 3.0m/488F 3.0m/489F 3.0m/490F 3.0m/491F 3.0m/492F 3.0m/493F 3.0m/494F 3.0m/495F 3.0m/496F 3.0m/497F 3.0m/498F 3.0m/499F 3.0m/500F 3.0m/501F 3.0m/502F 3.0m/503F 3.0m/504F 3.0m/505F 3.0m/506F 3.0m/507F 3.0m/508F 3.0m/509F 3.0m/510F 3.0m/511F 3.0m/512F 3.0m/513F 3.0m/514F 3.0m/515F 3.0m/516F 3.0m/517F 3.0m/518F 3.0m/519F 3.0m/520F 3.0m/521F 3.0m/522F 3.0m/523F 3.0m/524F 3.0m/525F 3.0m/526F 3.0m/527F 3.0m/528F 3.0m/529F 3.0m/530F 3.0m/531F 3.0m/532F 3.0m/533F 3.0m/534F 3.0m/535F 3.0m/536F 3.0m/537F 3.0m/538F 3.0m/539F 3.0m/540F 3.0m/541F 3.0m/542F 3.0m/543F 3.0m/544F 3.0m/545F 3.0m/546F 3.0m/547F 3.0m/548F 3.0m/549F 3.0m/550F 3.0m/551F 3.0m/552F 3.0m/553F 3.0m/554F 3.0m/555F 3.0m/556F 3.0m/557F 3.0m/558F 3.0m/559F 3.0m/560F 3.0m/561F 3.0m/562F 3.0m/563F 3.0m/564F 3.0m/565F 3.0m/566F 3.0m/567F 3.0m/568F 3.0m/569F 3.0m/570F 3.0m/571F 3.0m/572F 3.0m/573F 3.0m/574F 3.0m/575F 3.0m/576F 3.0m/577F 3.0m/578F 3.0m/579F 3.0m/580F 3.0m/581F 3.0m/582F 3.0m/583F 3.0m/584F 3.0m/585F 3.0m/586F 3.0m/587F 3.0m/588F 3.0m/589F 3.0m/590F 3.0m/591F 3.0m/592F 3.0m/593F 3.0m/594F 3.0m/595F 3.0m/596F 3.0m/597F 3.0m/598F 3.0m/599F 3.0m/600F 3.0m/601F 3.0m/602F 3.0m/603F 3.0m/604F 3.0m/605F 3.0m/606F 3.0m/607F 3.0m/608F 3.0m/609F 3.0m/610F 3.0m/611F 3.0m/612F 3.0m/613F 3.0m/614F 3.0m/615F 3.0m/616F 3.0m/617F 3.0m/618F 3.0m/619F 3.0m/620F 3.0m/621F 3.0m/622F 3.0m/623F 3.0m/624F 3.0m/625F 3.0m/626F 3.0m/627F 3.0m/628F 3.0m/629F 3.0m/630F 3.0m/631F 3.0m/632F 3.0m/633F 3.0m/634F 3.0m/635F 3.0m/636F 3.0m/637F 3.0m/638F 3.0m/639F 3.0m/640F 3.0m/641F 3.0m/642F 3.0m/643F 3.0m/644F 3.0m/645F 3.0m/646F 3.0m/647F 3.0m/648F 3.0m/649F 3.0m/650F 3.0m/651F 3.0m/652F 3.0m/653F 3.0m/654F 3.0m/655F 3.0m/656F 3.0m/657F 3.0m/658F 3.0m/659F 3.0m/660F 3.0m/661F 3.0m/662F 3.0m/663F 3.0m/664F 3.0m/665F 3.0m/666F 3.0m/667F 3.0m/668F 3.0m/669F 3.0m/670F 3.0m/671F 3.0m/672F 3.0m/673F 3.0m/674F 3.0m/675F 3.0m/676F 3.0m/677F 3.0m/678F 3.0m/679F 3.0m/680F 3.0m/681F 3.0m/682F 3.0m/683F 3.0m/684F 3.0m/685F 3.0m/686F 3.0m/687F 3.0m/688F 3.0m/689F 3.0m/690F 3.0m/691F 3.0m/692F 3.0m/693F 3.0m/694F 3.0m/695F 3.0m/696F 3.0m/697F 3.0m/698F 3.0m/699F 3.0m/700F 3.0m/701F 3.0m/702F 3.0m/703F 3.0m/704F 3.0m/705F 3.0m/706F 3.0m/707F 3.0m/708F 3.0m/709F 3.0m/710F 3.0m/711F 3.0m/712F 3.0m/713F 3.0m/714F 3.0m/715F 3.0m/716F 3.0m/717F 3.0m/718F 3.0m/719F 3.0m/720F 3.0m/721F 3.0m/722F 3.0m/723F 3.0m/724F 3.0m/725F 3.0m/726F 3.0m/727F 3.0m/728F 3.0m/729F 3.0m/730F 3.0m/731F 3.0m/732F 3.0m/733F 3.0m/734F 3.0m/735F 3.0m/736F 3.0m/737F 3.0m/738F 3.0m/739F 3.0m/740F 3.0m/741F 3.0m/742F 3.0m/743F 3.0m/744F 3.0m/745F 3.0m/746F 3.0m/747F 3.0m/748F 3.0m/749F 3.0m/750F 3.0m/751F 3.0m/752F 3.0m/753F 3.0m/754F 3.0m/755F 3.0m/756F 3.0m/757F 3.0m/758F 3.0m/759F 3.0m/760F 3.0m/761F 3.0m/762F 3.0m/763F 3.0m/764F 3.0m/765F 3.0m/766F 3.0m/767F 3.0m/768F 3.0m/769F 3.0m/770F 3.0m/771F 3.0m/772F 3.0m/773F 3.0m/774F 3.0m/775F 3.0m/776F 3.0m/777F 3.0m/778F 3.0m/779F 3.0m/780F 3.0m/781F 3.0m/782F 3.0m/783F 3.0m/784F 3.0m/785F 3.0m/786F 3.0m/787F 3.0m/788F 3.0m/789F 3.0m/790F 3.0m/791F 3.0m/792F 3.0m/793F 3.0m/794F 3.0m/795F 3.0m/796F 3.0m/797F 3.0m/798F 3.0m/799F 3.0m/800F 3.0m/801F 3.0m/802F 3.0m/803F 3.0m/804F 3.0m/805F 3.0m/806F 3.0m/807F 3.0m/808F 3.0m/809F 3.0m/810F 3.0m/811F 3.0m/812F 3.0m/813F 3.0m/814F 3.0m/815F 3.0m/816F 3.0m/817F 3.0m/818F 3.0m/819F 3.0m/820F 3.0m/821F 3.0m/822F 3.0m/823F 3.0m/824F 3.0m/825F 3.0m/826F 3.0m/827F 3.0m/828F 3.0m/829F 3.0m/830F 3.0m/831F 3.0m/832F 3.0m/833F 3.0m/834F 3.0m/835F 3.0m/836F 3.0m/837F 3.0m/838F 3.0m/839F 3.0m/840F 3.0m/841F 3.0m/842F 3.0m/843F 3.0m/844F 3.0m/845F 3.0m/846F 3.0m/847F 3.0m/848F 3.0m/849F 3.0m/850F 3.0m/851F 3.0m/852F 3.0m/853F 3.0m/854F 3.0m/855F 3.0m/856F 3.0m/857F 3.0m/858F 3.0m/859F 3.0m/860F 3.0m/861F 3.0m/862F 3.0m/863F 3.0m/864F 3.0m/865F 3.0m/866F 3.0m/867F 3.0m/868F 3.0m/869F 3.0m/870F 3.0m/871F 3.0m/872F 3.0m/873F 3.0m/874F 3.0m/875F 3.0m/876F 3.0m/877F 3.0m/878F 3.0m/879F 3.0m/880F 3.0m/881F 3.0m/882F 3.0m/883F 3.0m/884F 3.0m/885F 3.0m/886F 3.0m/887F 3.0m/888F 3.0m/889F 3.0m/890F 3.0m/891F 3.0m/892F 3.0m/893F 3.0m/894F 3.0m/895F 3.0m/896F 3.0m/897F 3.0m/898F 3.0m/899F 3.0m/900F 3.0m/901F 3.0m/902F 3.0m/903F 3.0m/904F 3.0m/905F 3.0m/906F 3.0m/907F 3.0m/908F 3.0m/909F 3.0m/910F 3.0m/911F 3.0m/912F 3.0m/913F 3.0m/914F 3.0m/915F 3.0m/916F 3.0m/917F 3.0m/918F 3.0m/919F 3.0m/920F 3.0m/921F 3.0m/922F 3.0m/923F 3.0m/924F 3.0m/925F 3.0m/926F 3.0m/927F 3.0m/928F 3.0m/929F 3.0m/930F 3.0m/931F 3.0m/932F 3.0m/933F 3.0m/934F 3.0m/935F 3.0m/936F 3.0m/937F 3.0m/938F 3.0m/939F 3.0m/940F 3.0m/941F 3.0m/942F 3.0m/943F 3.0m/944F 3.0m/945F 3.0m/946F 3.0m/947F 3.0m/948F 3.0m/949F 3.0m/950F 3.0m/951F 3.0m/952F 3.0m/953F 3.0m/954F 3.0m/955F 3.0m/956F 3.0m/957F 3.0m/958F 3.0m/959F 3.0m/960F 3.0m/961F 3.0m/962F 3.0m/963F 3.0m/964F 3.0m/965F 3.0m/966F 3.0m/967F 3.0m/968F 3.0m/969F 3.0m/970F 3.0m/971F 3.0m/972F 3.0m/973F 3.0m/974F 3.0m/975F 3.0m/976F 3.0m/977F 3.0m/978F 3.0m/979F 3.0m/980F 3.0m/981F 3.0m/982F 3.0m/983F 3.0m/984F 3.0m/985F 3.0m/986F 3.0m/987F 3.0m/988F 3.0m/989F 3.0m/990F 3.0m/991F 3.0m/992F 3.0m/993F 3.0m/994F 3.0m/995F 3.0m/996F 3.0m/997F 3.0m/998F 3.0m/999F 3.0m/1000F 3.0m/1001F 3.0m/1002F 3.0m/1003F 3.0m/1004F 3.0m/1005F 3.0m/1006F 3.0m/1007F 3.0m/1008F 3.0m/1009F 3.0m/1010F 3.0m/1011F 3.0m/1012F 3.0m/1013F 3.0m/1014F 3.0m/1015F 3.0m/1016F 3.0m/1017F 3.0m/1018F 3.0m/1019F 3.0m/1020F 3.0m/1021F 3.0m/1022F 3.0m/1023F 3.0m/1024F 3.0m/1025F 3.0m/1026F 3.0m/1027F 3.0m/1028F 3.0m/1029F 3.0m/1030F 3.0m/1031F 3.0m/1032F 3.0m/1033F 3.0m/1034F 3.0m/1035F 3.0m/1036F 3.0m/1037F 3.0m/1038F 3.0m/1039F 3.0m/1040F 3.0m/1041F 3.0m/1042F 3.0m/1043F 3.0m/1044F 3.0m/1045F 3.0m/1046F 3.0m/1047F 3.0m/1048F 3.0m/1049F 3.0m/1050F 3.0m/1051F 3.0m/1052F 3.0m/1053F 3.0m/1054F 3.0m/1055F 3.0m/1056F 3.0m/1057F 3.0m/1058F 3.0m/1059F 3.0m/1060F 3.0m/1061F 3.0m/1062F 3.0m/1063F 3.0m/1064F 3.0m/1065F 3.0m/1066F 3.0m/1067F 3.0m/1068F 3.0m/1069F 3.0m/1070F 3.0m/1071F 3.0m/1072F 3.0m/1073F 3.0m/1074F 3.0m/1075F 3.0m/1076F 3.0m/1077F 3.0m/1078F 3.0m/1079F 3.0m/1080F 3.0m/1081F 3.0m/1082F 3.0m/1083F 3.0m/1084F 3.0m/1085F 3.0m/1086F 3.0m/1087F 3.0m/1088F 3.0m/1089F 3.0m/1090F 3.0m/1091F 3.0m/1092F 3.0m/1093F 3.0m/1094F 3.0m/1095F 3.0m/1096F 3.0m/1097F 3.0m/1098F 3.0m/1099F 3.0m/1100F 3.0		

双葉町コミュニティセンター改修（用途変更及び増築）工事 【北敷地】計画諸元表

敷地概要		計画概要		建築基準関係規定・条例関係	
計画敷地	福島県双葉郡双葉町大字長塚字町西39-28、39-22、39-39	工事種別	新築（既存建築物除却の上）	バリアフリー法	新築面積が2000㎡以下のため努力義務
都市計画区域	都市計画区域内	建築面積	110.50 ㎡ (33.43) 坪	省エネ法	300㎡未満の増改築のため規制対象外
区域名称	非緑引都市計画区域	建築率	12.00% ≤ (許容) 60%	福島県建築基準法施行条例	該当なし
用途地域	準工業地域（※商業地域との用途境界不明。設計時に改めて確認）	延べ面積	110.50 ㎡ (33.43) 坪	福島県景観条例	景観計画区域内。工事内容的に届出が必要。
高度地区	指定なし	容積対象床面積	110.50 ㎡ (33.43) 坪	興行催法	該当なし
防火地域	指定なし	容積率	12.00% ≤ (許容) 200%	緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑地地域、緑地協定、生産緑地地区、建築協定、緑地保全に関する条例、都市施設緑地、いずれも該当なし	
その他の地域	法第22条区域	構造・耐火種別	軽鋼造等造 Ⅰ 仮定	緑地関係	
日影規制	なし（高さ10m超の建築物がないため）	構造計算ルート	地上1階		
法定建築率	準工業地域 60%	建築物高さ	2.60 m 最高軒高 2.30 m Ⅰ 仮定		
法定容積率	準工業地域 200%	各階高	2.60 m		
規定敷地面積	961.62 ㎡ (290.89) 坪 (※容積対象面積との重複を差し引いた面積)	主要用途	自動車庫及び自転車駐車場		
H10竣工時	2261.60 ㎡ H11増築時 3339.85 ㎡	防火対象物用途	(13) 項イ 自動車庫・駐車場		
外構面積	851.12 ㎡ (敷地面積-建築面積)	収容人員	無制限算定		
開発行為	該当なし（地目の変更があったとしても開発行為(質の変更等)には該当しない）	駐車台数	青空駐車場 9台 (内 EV急速充電用駐車場2台)・仮床舗装分2台		
幅員幅員	規定なし	駐輪台数	60台		
道路幅員	東 11.00 m 駅前前田線（せんだん通り）(H11年増築申請書提出前)				
	西 - m				
	南 - m				
	北 - m				
接道長さ	42 m (H11年増築申請書提出前)				
竣工年	平成11年（1999年） (H11.2月 確認申請取得（検査済証不明）)				
特記事項					

建築面積(㎡)	
【建物本体】	
自動車庫	30.50
自転車駐車場①	40.00
自転車駐車場②	40.00
合計	110.50

法定床面積(㎡)			
新築	建物	建築面積	延べ面積
	建物本体	110.50	110.50
	合計	110.50	110.50

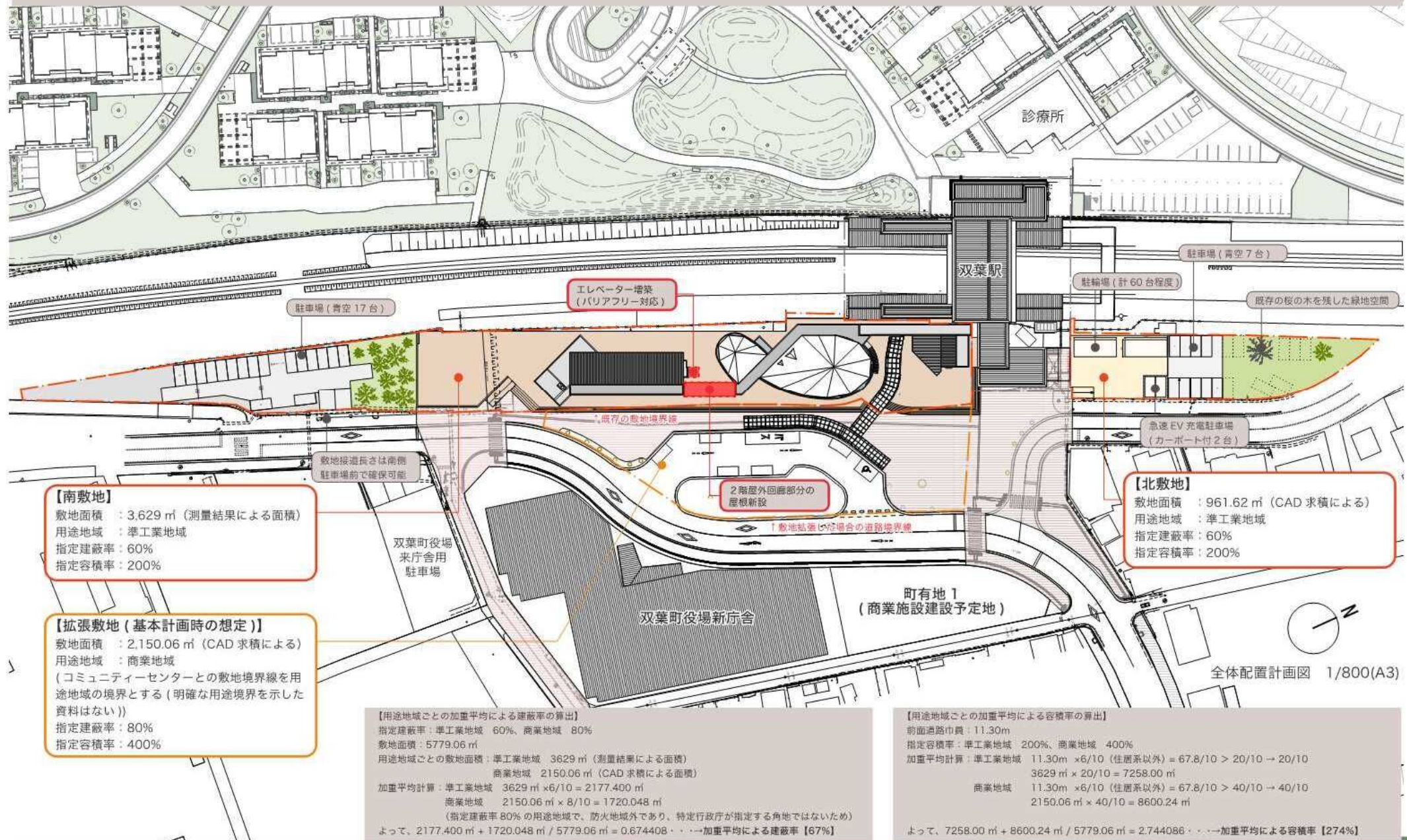
【建物本体】床面積(㎡)（下記はあくまで基本計画時の想定）											
自動車庫（急速EV充電用カーポート2台用）											
階	階高 (m)	容積対象床面積					容積対象外床面積				
		自動車庫	自転車	自転車	自転車	自転車	容積対象床面積	ELV	自転車	自転車	自転車
3階											
2階											
1階	2600	30.50					30.50				
合計		30.50					30.50				
自転車駐車場①											
階	階高 (m)	容積対象床面積					容積対象外床面積				
		自転車駐車場①	自転車	自転車	自転車	自転車	容積対象床面積	ELV	自転車	自転車	自転車
2階	3300										
1階	2600	40.00					40.00				
合計		40.00					40.00				
自転車駐車場②											
階	階高 (m)	容積対象床面積					容積対象外床面積				
		自転車駐車場②	自転車	自転車	自転車	自転車	容積対象床面積	ELV	自転車	自転車	自転車
1階	2600	40.00					40.00				
合計		40.00					40.00				
【建物本体】容積対象床面積合計						110.50	【建物本体】延べ面積合計				

※三協立山株式会社（三協アルミ）の「E シールド」太陽光発電タイプの大きさを参考としています。

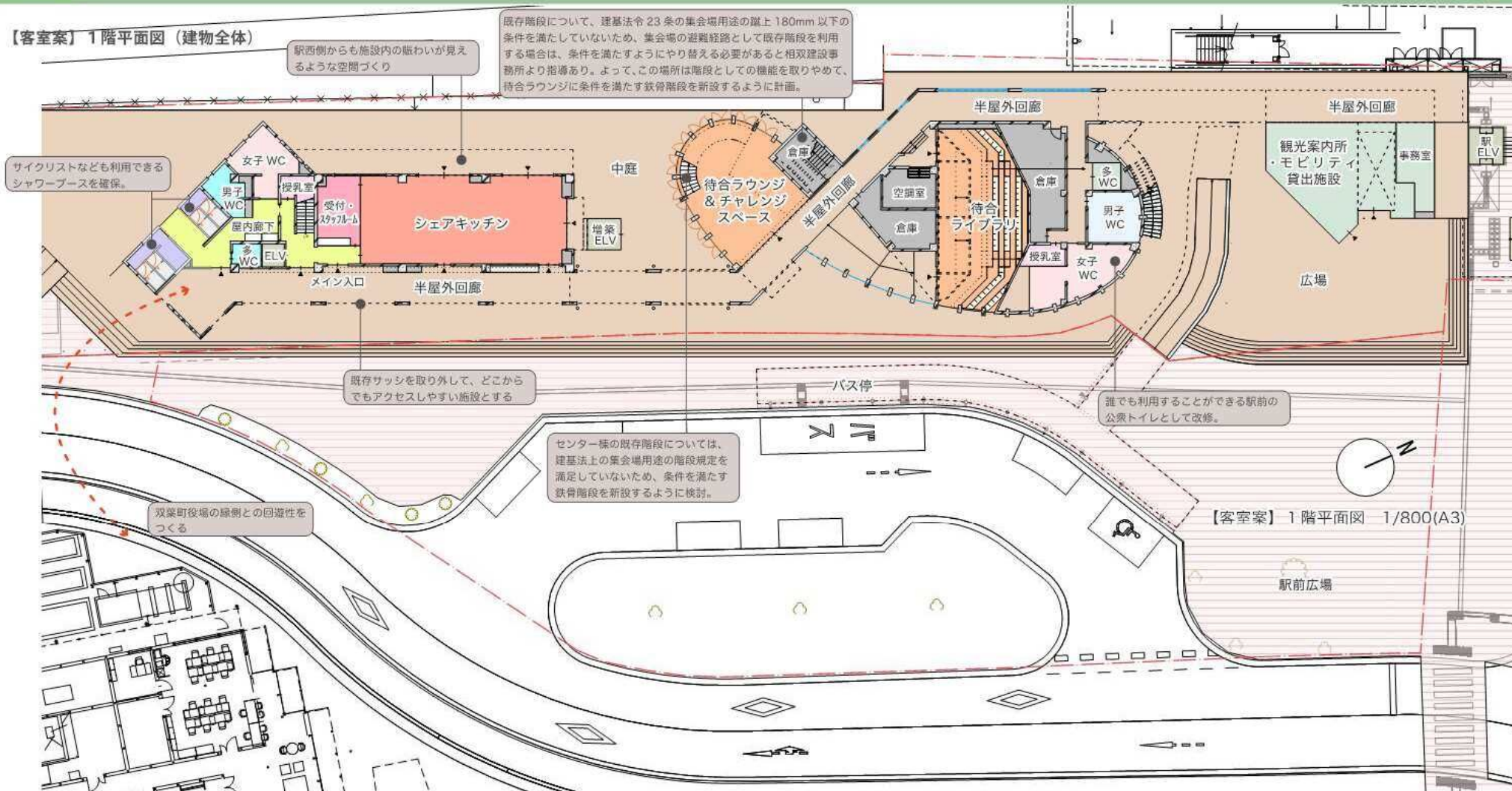
建物本体階別延床面積			
階	自動車庫	自転車駐車場①	自転車駐車場②
1階	30.50	40.00	40.00
合計			

注）本資料は基本計画業務時点での整理したもので、確認申請時には改めて各面積等の精査が必要になります。

基本計画においては、双葉駅敷地を挟んでコミュニティセンター敷地を南北に分けるように検討した。また、コミュニティセンター敷地の東側の駅前広場を拡張敷地として計画に含める想定としている。コミュニティセンター敷地の用途地域は、南北に分割された後も既存と同様に両敷地とも準工業地域である。拡張敷地については商業地域に該当すると考えられるが、各課協議の結果、用途地域境界を精緻に示した資料等はないとの結果を受けたので、ここではコミセン敷地境界線を用途地域の境界とし、拡張敷地は商業地域として設定している。以上より、敷地が複数の用途地域にまたがることになるので、用途地域ごとの加重平均による建蔽率、容積率の上限を算定し直している。結果としては建蔽率上限 67%、容積率上限 274% 程度であり、既存の指定建蔽率、指定容積率よりも余地が大きくなる。



【客室案】1階平面図（建物全体）



シェアキッチンスペースイメージ



キッチンとつながる食事スペースイメージ(HOTEL K5)



食事スペース内装イメージ(HOTEL K5)

半屋外スペースイメージ



開口部を撤去した半屋外空間イメージ(尾道Log)

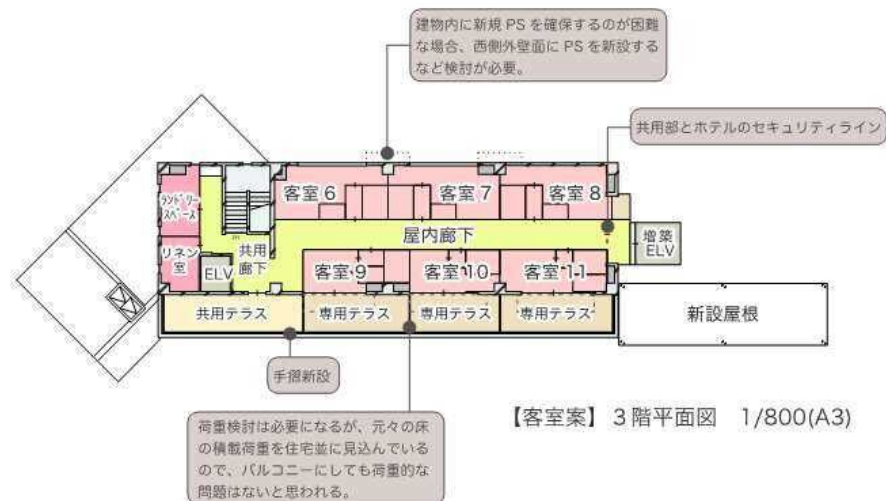


中庭とシームレスにつながる(尾道Log)

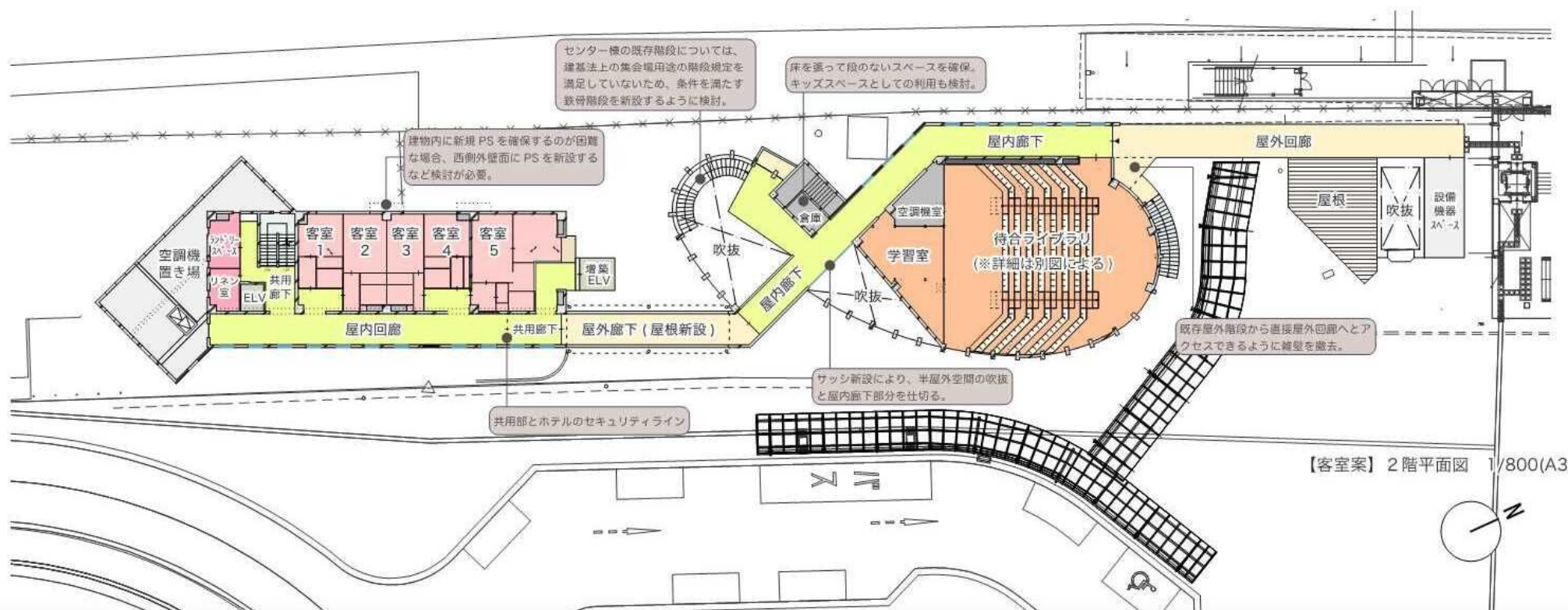


チャレンジ空間イメージ(須賀川市民交流センターtette)

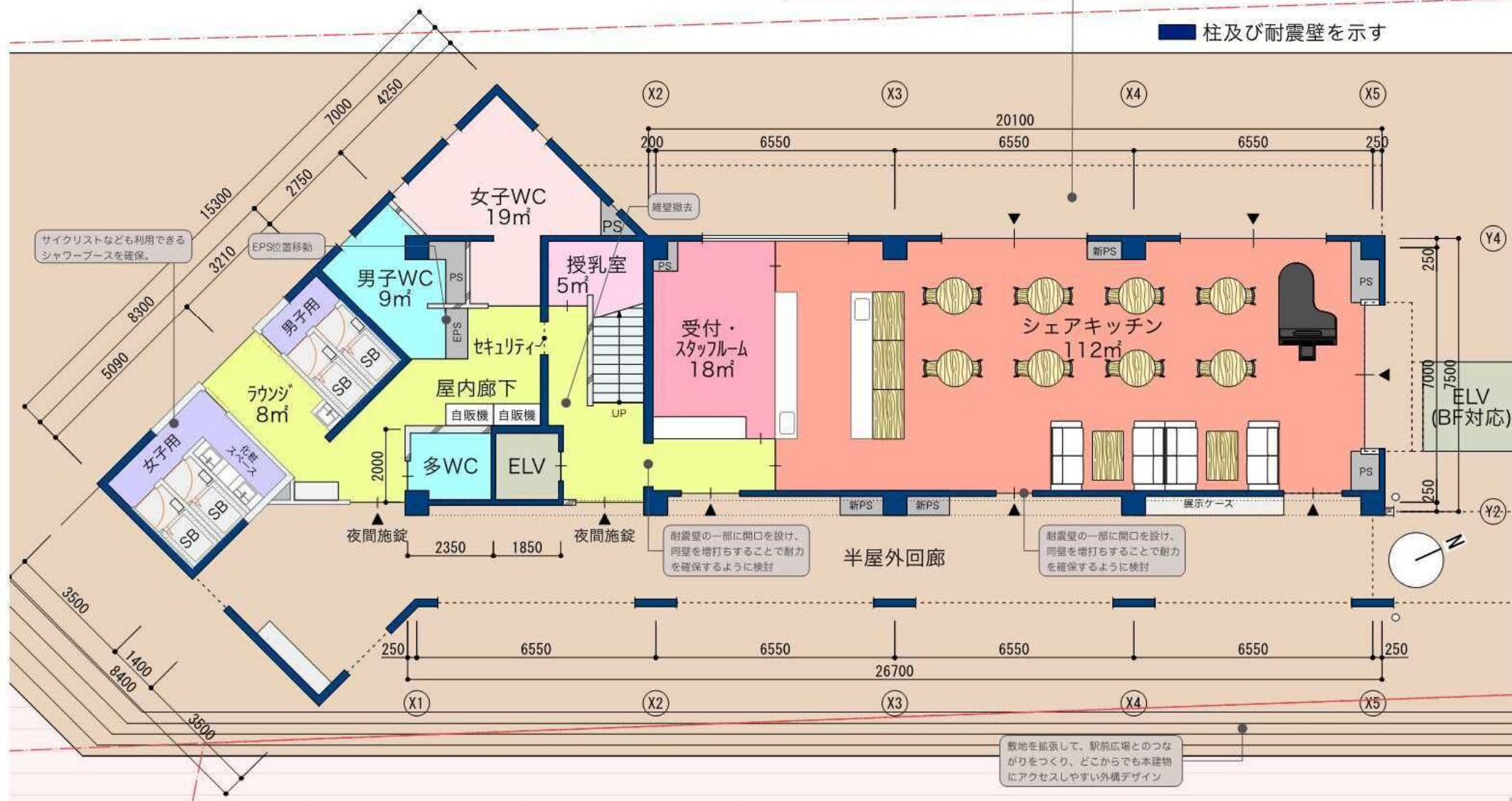
【客室案】2階・3階平面図（建物全体）



センター棟2階屋内廊下のイメージ (HOTEL K5)



【客室案】 2階平面図 1/800(A3)



【客室案】センター棟2階拡大平面図

【客室案】

2階・3階を客室（個室）にする検討案。客室の空間を仕切る壁は極力既存の躯体を活用し、室どうしの壁は改修工事で新たに間仕切壁を設ける。

1階で受付を済ませた後、屋内廊下を通り、各客室へとアクセスする。増築 ELV 側の共用廊下との間にセキュリティを設け、中庭側からでもアクセスできるように想定している。

客室 1～4 は床面積 19～25 m² に設定し、1 部屋あたり 1～2 名の宿泊を想定している。

客室 5 は短期居住も想定し、ミニキッチン等を設けた広めの部屋として計画。



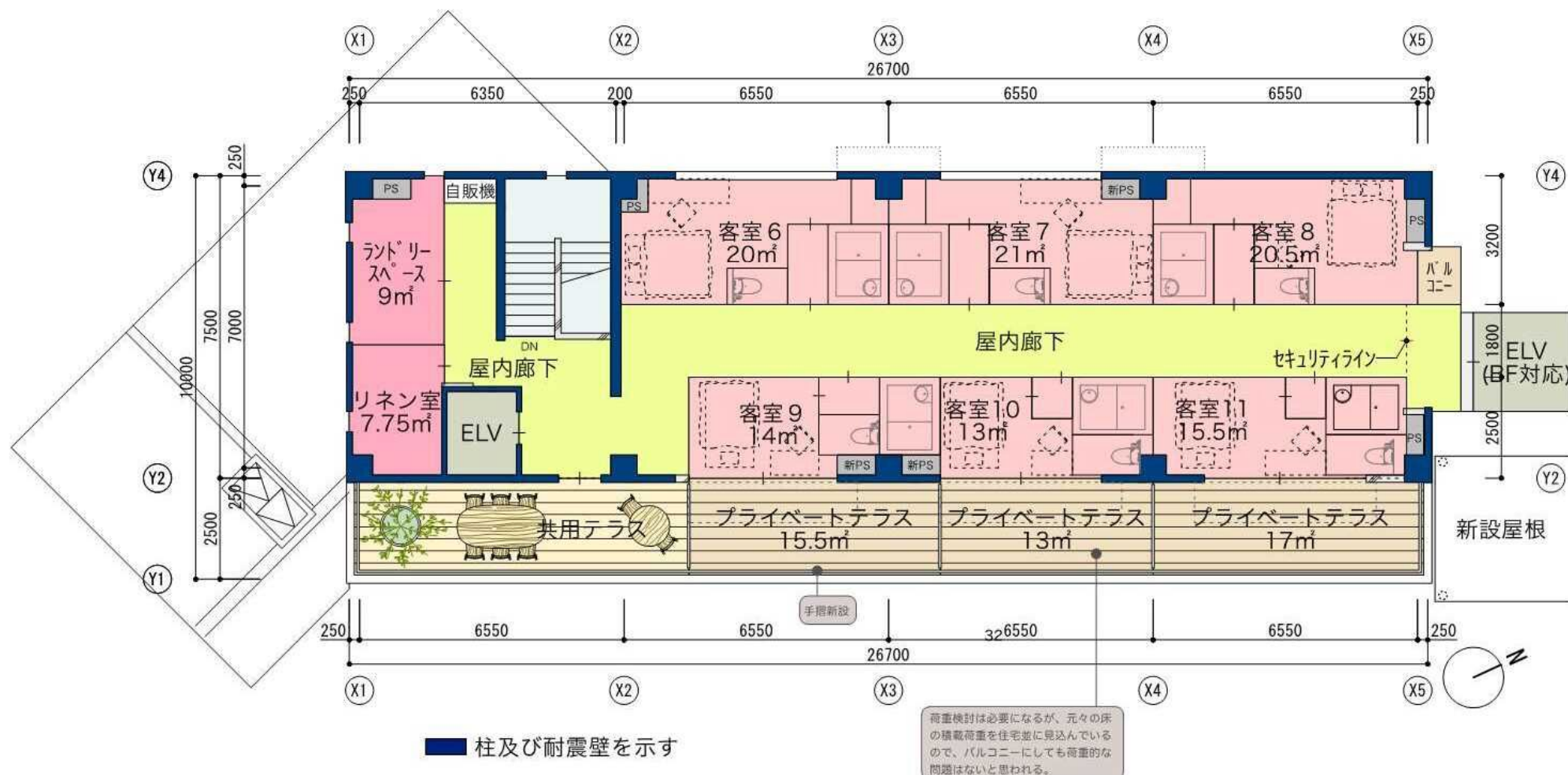
【客室案】センター棟3階拡大平面図

【客室案】

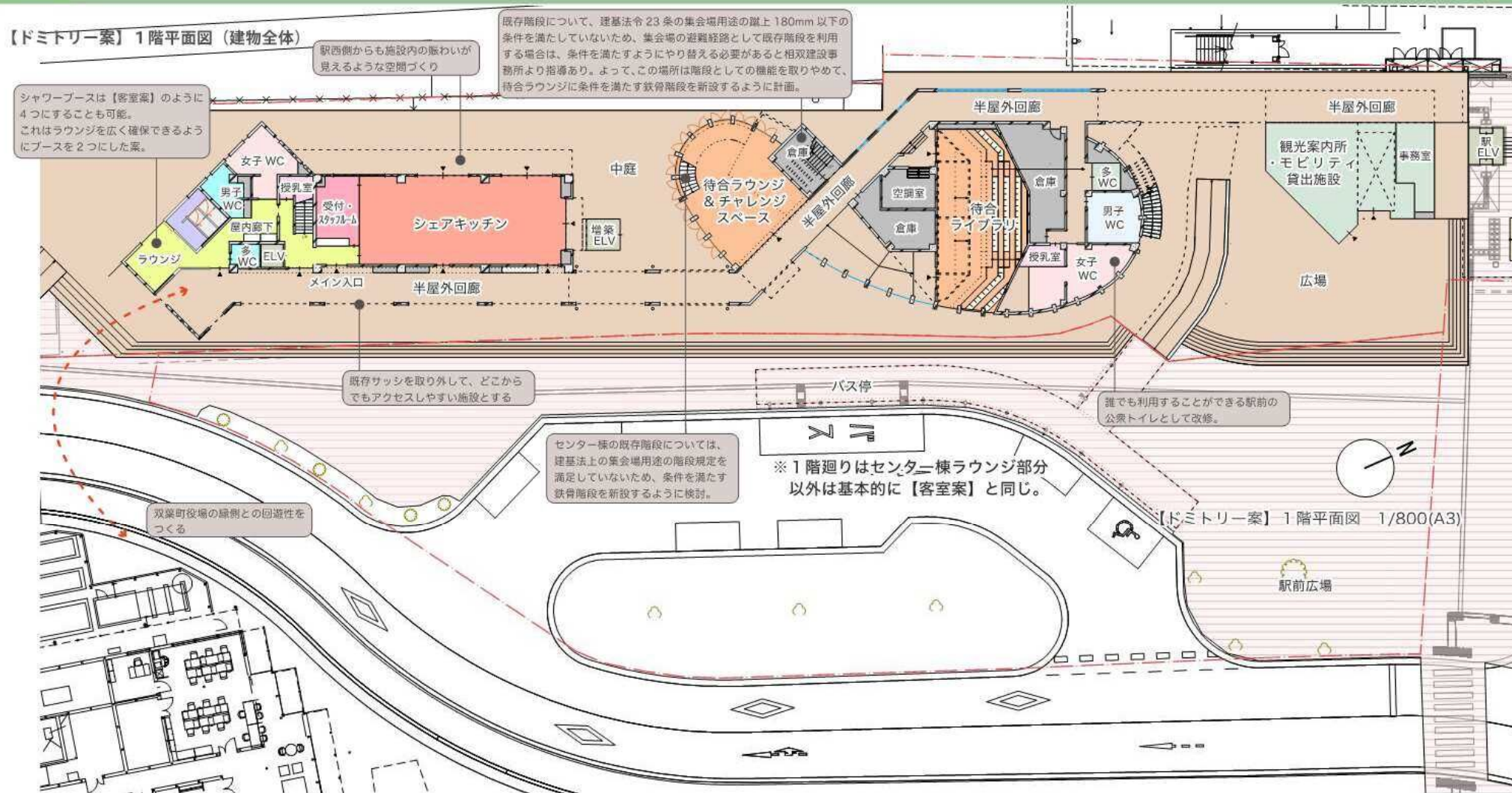
3階は東側の屋内廊下がない分、床面積が小さい。また、中庭の増築 ELV からのアクセスも想定する必要があるため、南北をつなぐ中廊下動線を確保している。

客室 6～8 は床面積 20 m²程度の部屋とし、1 部屋あたり 1～2 名の宿泊を想定としている。

客室 9～11 は床面積 15 m²程度の小さな部屋のため、1 名での宿泊想定となるが、既存の屋根を活かして広いプライベートテラスを設けることで特徴を持った部屋とし、他の客室との差別化を図っている。



【ドミトリール案】1階平面図（建物全体）



シェアキッチンスペースイメージ



キッチンとつながる食事スペースイメージ(HOTEL K5)



食事スペース内装イメージ(HOTEL K5)

半屋外スペースイメージ



開口部を撤去した半屋外空間イメージ(尾道Log)



中庭とシームレスにつながる(尾道Log)



チャレンジ空間イメージ(須賀川市民交流センターtette)

建物内に新規 PS を確保するのが困難な場合、西側外壁面に PS を新設するなど検討が必要。

共用部とホテルのセキュリティライン

増築 ELV

Zone [1] Zone [2] Zone [3]

リネン室 共用廊下

コモンエリア

専用テラス

共用テラス

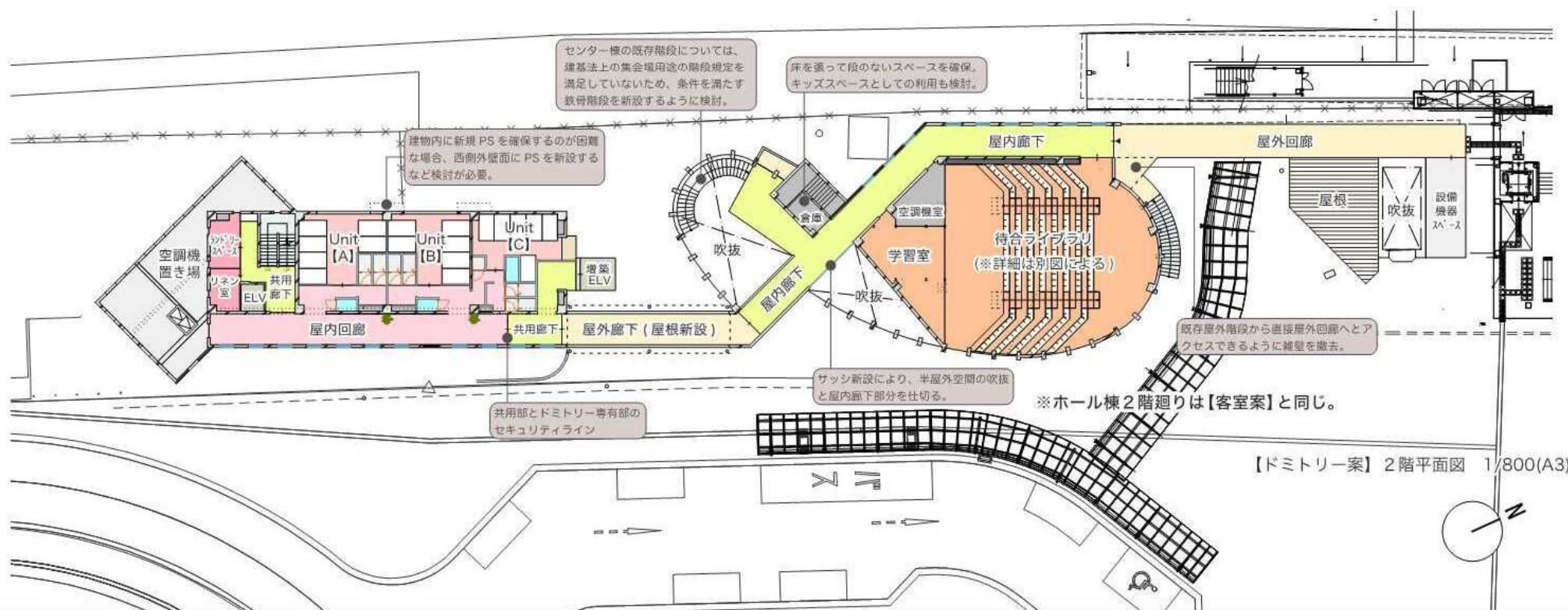
新設屋根

手摺新設

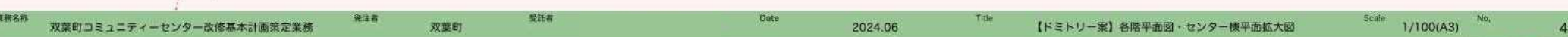
荷重検討は必要になるが、元々の床の積載荷重を住宅並に見込んでいるので、バルコニーにしても荷重的な問題はないと思われる。



ドミトリーイメージ(BOOK AND BED TOKYO) ドミトリーイメージ(THE PRIME POD HOTEL KYOTO)



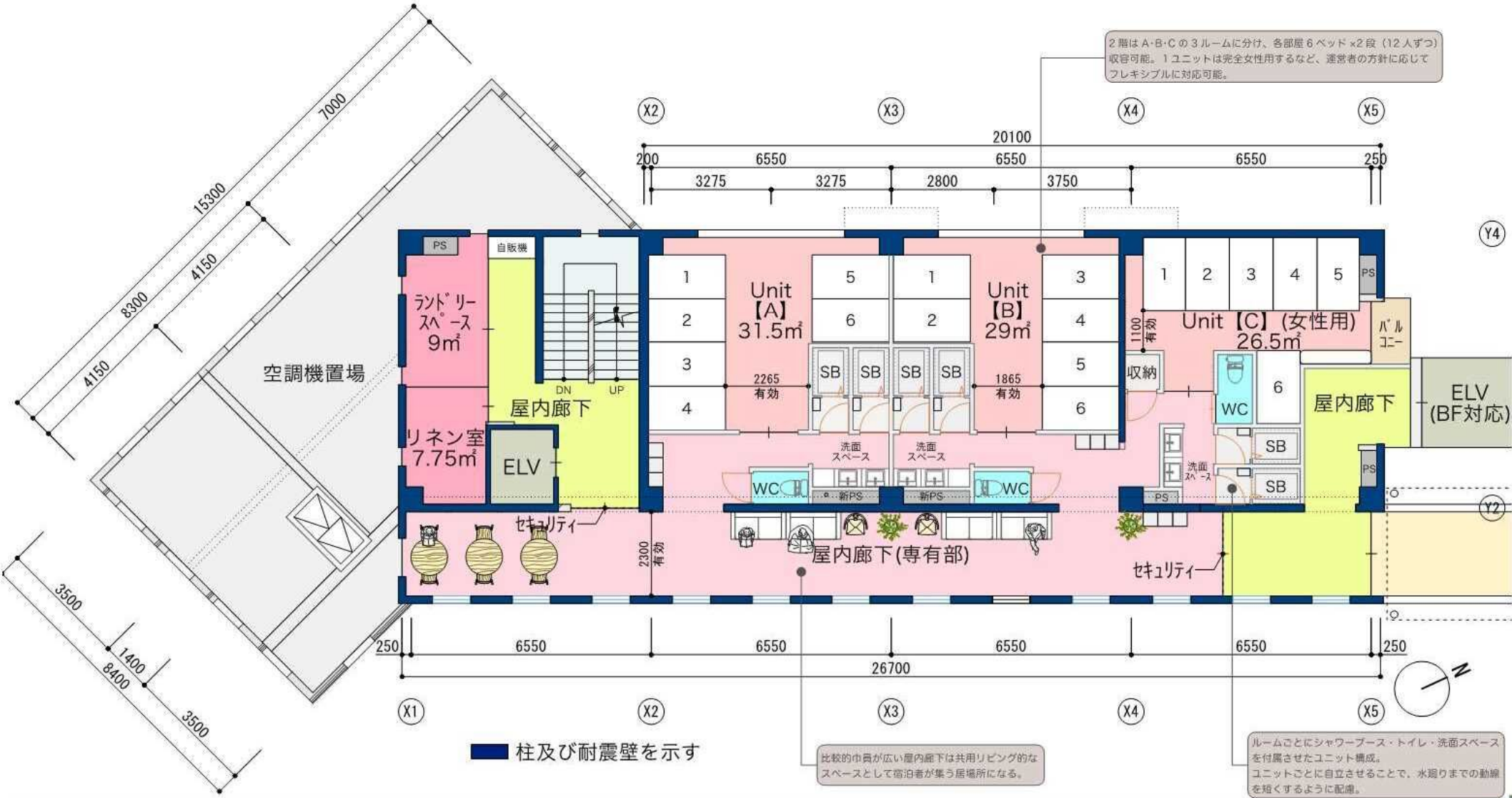
【ドミトリー案】 2階平面図 1/800(A3)



【ドミトリー案】センター棟2階拡大平面図（A案）

【ドミトリー案（2階-A案）】

2階はA・B・Cの3つのルームユニット構成として計画。
各ユニットごとにシャワーブース・洗面スペース・トイレを設けることで、各部屋から水廻りまでの距離を短くするように配慮。（全18ベッド×2段=36人）
ユニット構成とすることで、団体客に1ユニット丸ごと貸し出すことも想定できる。他の利用者と適度に距離を保ちながら安心して利用できるドミトリースペースを計画。



【ドミトリー案】センター棟2階拡大平面図（B案）

【ドミトリー案（2階-B案）】

2階はA・Bの2つのルームユニット構成として計画。

各ユニットごとに洗面スペース・トイレを設けることで、各部屋から水廻りまでの距離を短くするように配慮。（全15ベッド×2段=30人）

また、1ユニット分に男女別のシャワーブースをまとめて確保している。（男女3ずつ）

ユニット構成とすることで、団体客に1ユニット丸ごと貸し出すことも想定できる。他の利用者と適度に距離を保ちながら安心して利用できるドミトリースペース。



【ドミトリー案】センター棟3階拡大平面図

【ドミトリー案】

3階は一つの大きなドミトリー部屋を設け、3つのベッドゾーン構成として計画。
ベッドゾーンと動線部分を間仕切壁でわけ、水廻りは音や万が一の漏水を考慮して2階水廻りの直上に配置。
大部屋ならではの集いの場として、テラスと一体的に使えるリビングのようなスペースを設ける計画。(全13ベッド×2段=26人)

3階は大部屋をゾーンごとに分けた構成として計画。2階の共用廊下の面積が少ないため動線の確保が課題となるが、丸ごと大部屋と考え、簡単な間仕切でゾーンをつくることで、動線部分とベッド部分を分けるようにしている。



■ 柱及び耐震壁を示す

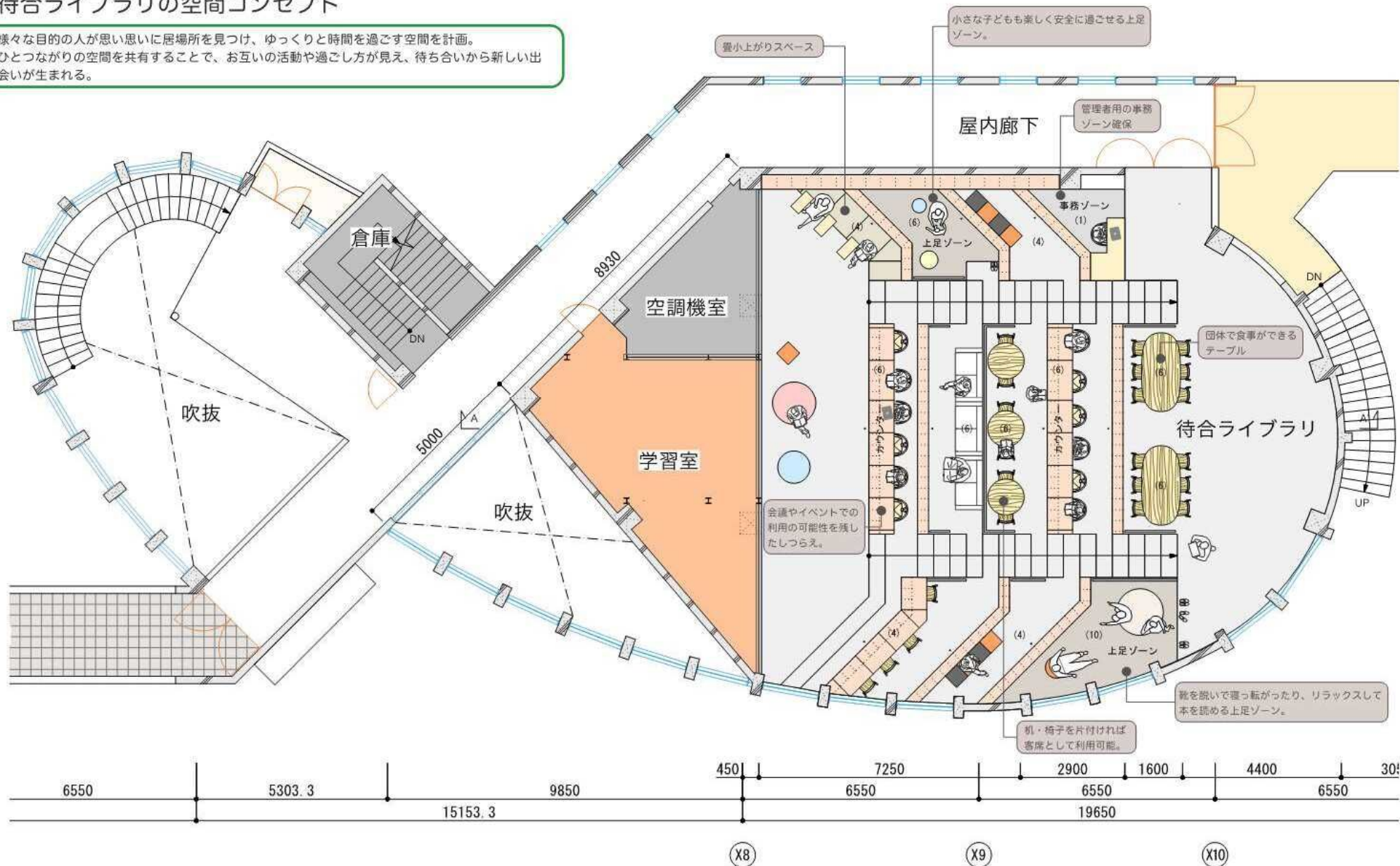
荷重検討は必要になるが、元々の床の積載荷重を住宅並に見込んでいるので、バルコニーにしても荷重的な問題はないと思われる。

大部屋ならではの大きなリビングの空間(コモニヤ)を設け、テラスと一体的に使えて人が賑わう共用部を計画。

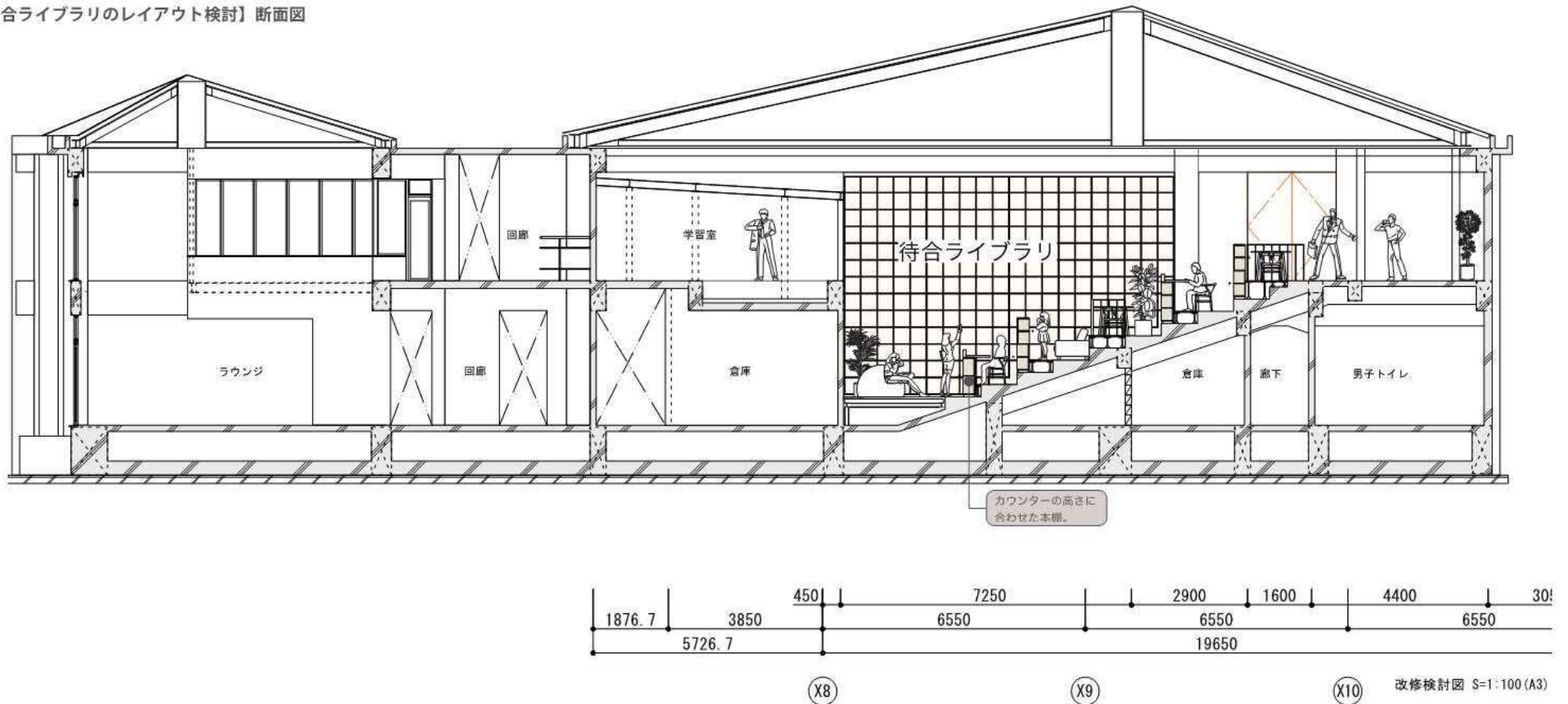
【待合ライブラリのレイアウト検討】平面図

待合ライブラリの空間コンセプト

様々な目的の人が思い思いに居場所を見つけ、ゆっくりと時間を過ごす空間を計画。
ひとつながりの空間を共有することで、お互いの活動や過ごし方が見え、待ち合いから新しい出会いが生まれる。



【待合ライブラリのレイアウト検討】断面図



段床のある空間イメージ(ヘルシンキ図書館)



段床のある空間イメージ(那須塩原市図書館みるる)



本棚廻りのイメージ(太田市美術館・図書館)

【待合ライブラリのレイアウト検討】内観イメージ



外構計画案

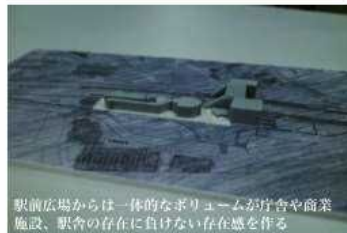
コミュニティーセンターの外構計画ではさまざまな条件に対応した計画が重要であり特に下記を重要ポイントとして検討する。

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1- 分棟形式の既存建築ボリューム | 4- 既存整備時から変わった駅前の施設ボリューム景観 |
| 2- 複雑な既存アプローチ計画と入りやすさを目指す改修方針 | 5- 多様な改修用途計画と賑わいの誘発 |
| 3- 前面道路と既存施設の床面の高低差 | 6- 駅前のイベントや活動・観覧の場所として整備する |

駅前景観が竣工当時から変わっていく状況に対して刷新性を持たせ、施設の活動を大きな一つの場にまとめることで、小さな建物のまとまりを大きな存在に変換し人々の活動を駅前と関係付ける

計画コンセプト

動線や活動を一つにまとめ、アイコンとなり、賑わいや回遊を多面的に受け取る駅前の舞台の構築



駅前広場からは一体的なボリュームが庁舎や商業施設、駅舎の存在に負けない存在感を作る



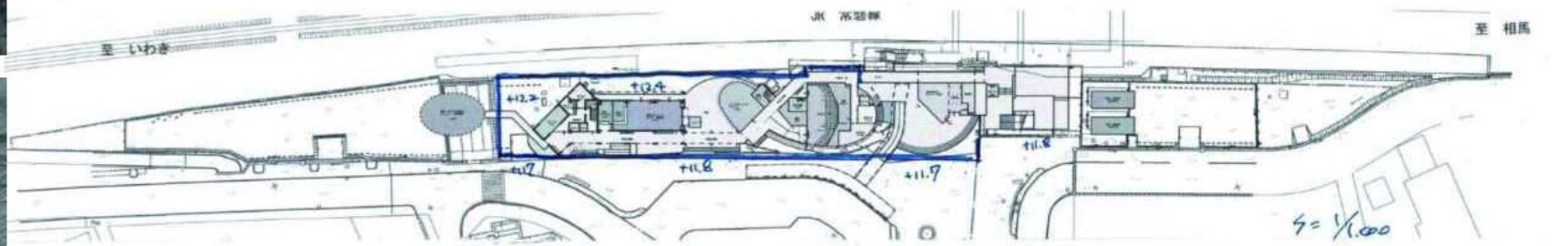
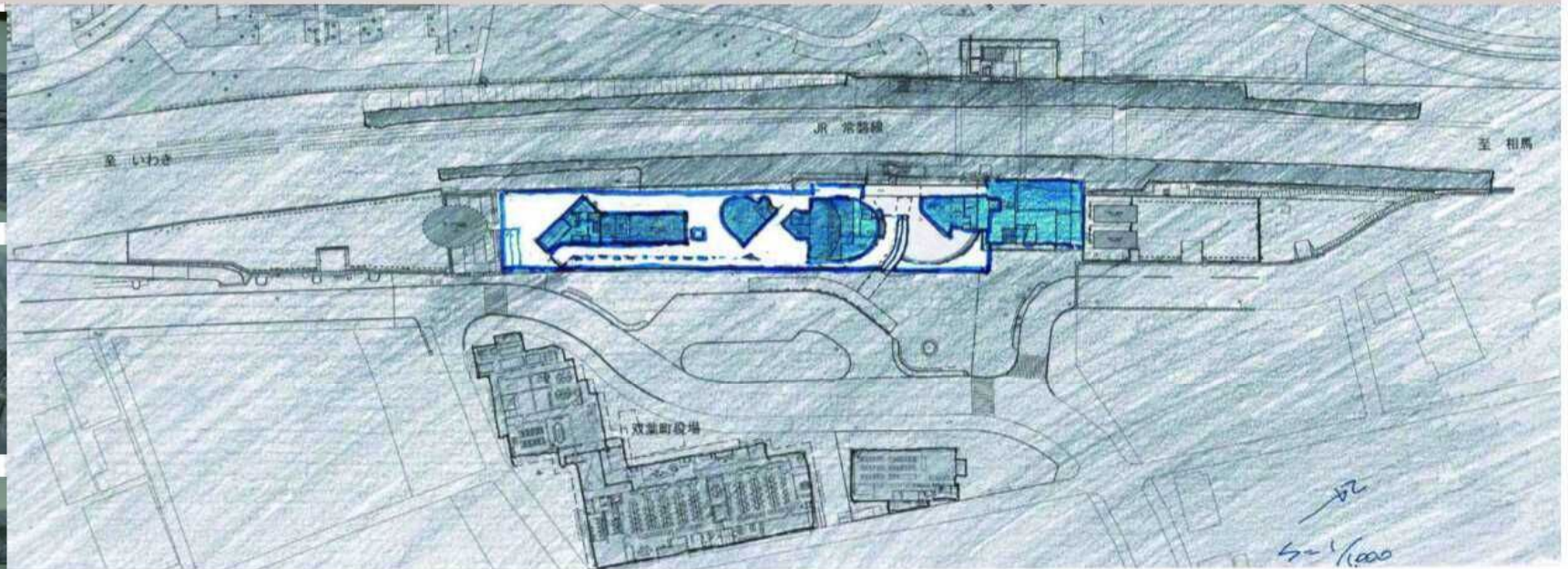
一つの舞台の中に多様な活動が湧き出し、個々の動きが駅前の活動景観を構成する



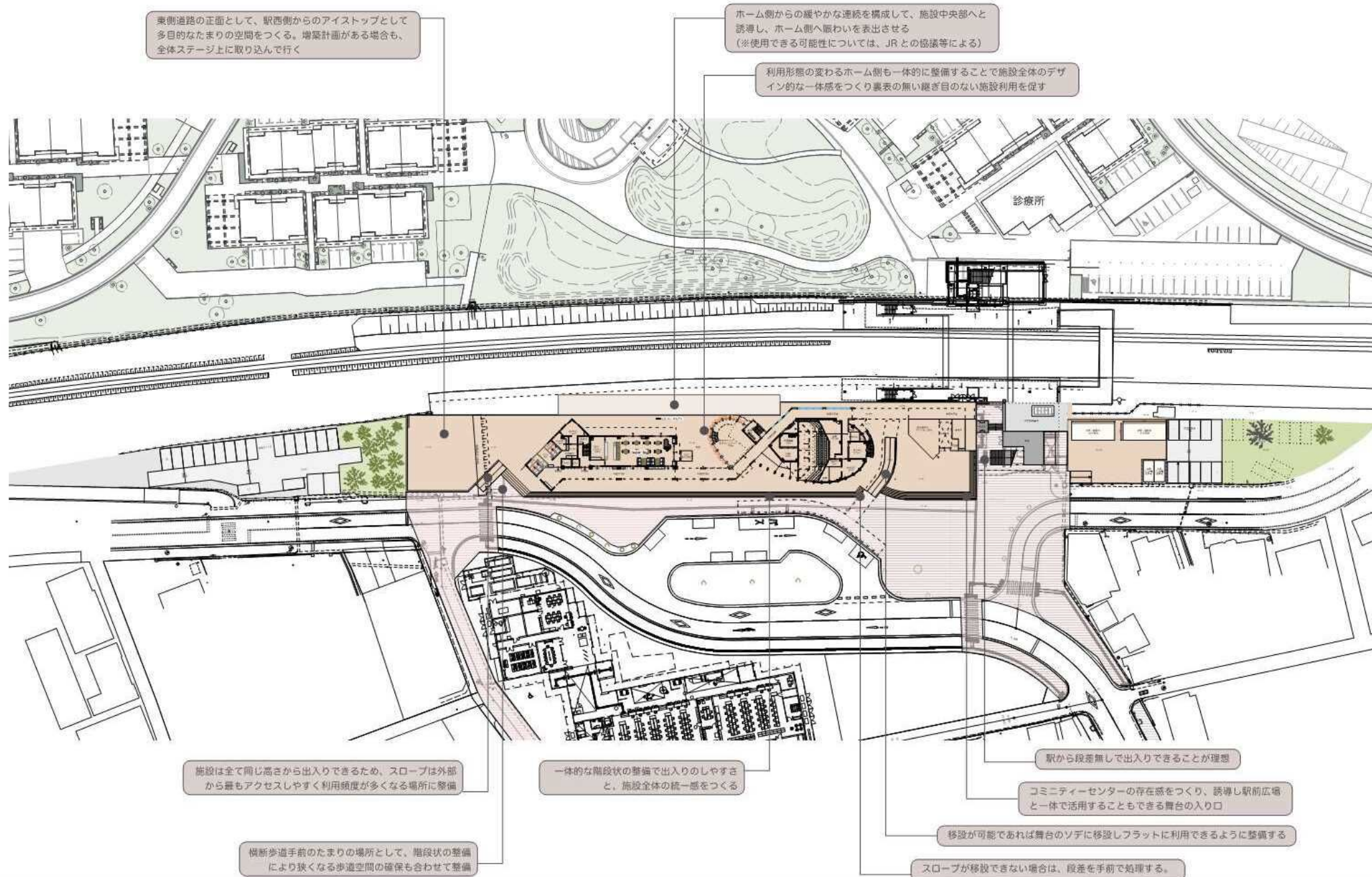
駅前の広場と対となる舞台がコミュニティーセンターの一部として立ち現れ町と施設をつなぐ



施設をとりまく様々な余白が施設用途と周辺をつなぎ双葉駅前に賑やかな景観を創り出す



24.01.12
krip



公共トイレの規模検討

双葉駅構内に不足するトイレ、駅前周辺にも大規模な公共トイレは現在庁舎にしか無い。コミュニティーセンターは駅に隣接し現在も駅利用者やイベント時の利用で一時的に飽和する実態もある。本施設の検討に合わせ公共トイレとして必要な台数を精査する。

検討条件

- ・集会場（既存）の席数 180 席
- ・駅利用者数約 70 人 / 日（うち 50 人が通勤利用）
- ・施設の最大利用人数を「約 200 名」に設定
- ・既存を活用し利便性の高い位置
- ・駅利用と施設利用双方に対応できる規模
- ・様々な方が快適に利用できる設備想定

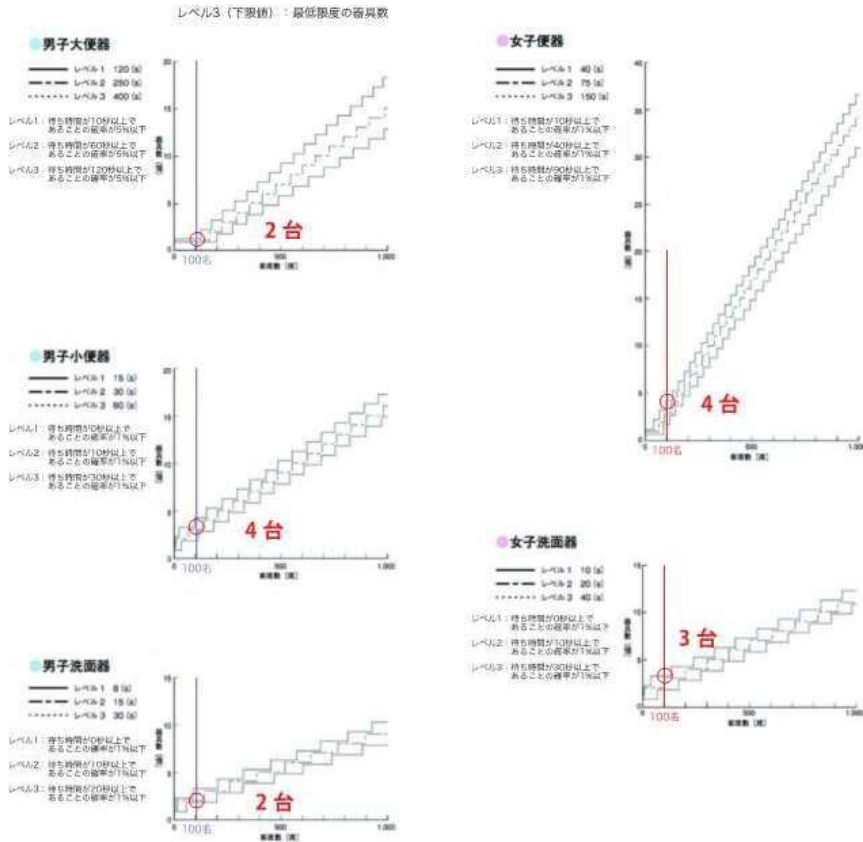
空調調和衛生工学会に基づく衛生器具算定 (LIXIL WEB サイトより引用)

劇場

男女比率を 50% 想定とし、男 100 名・女 100 名 で下記グラフを整理

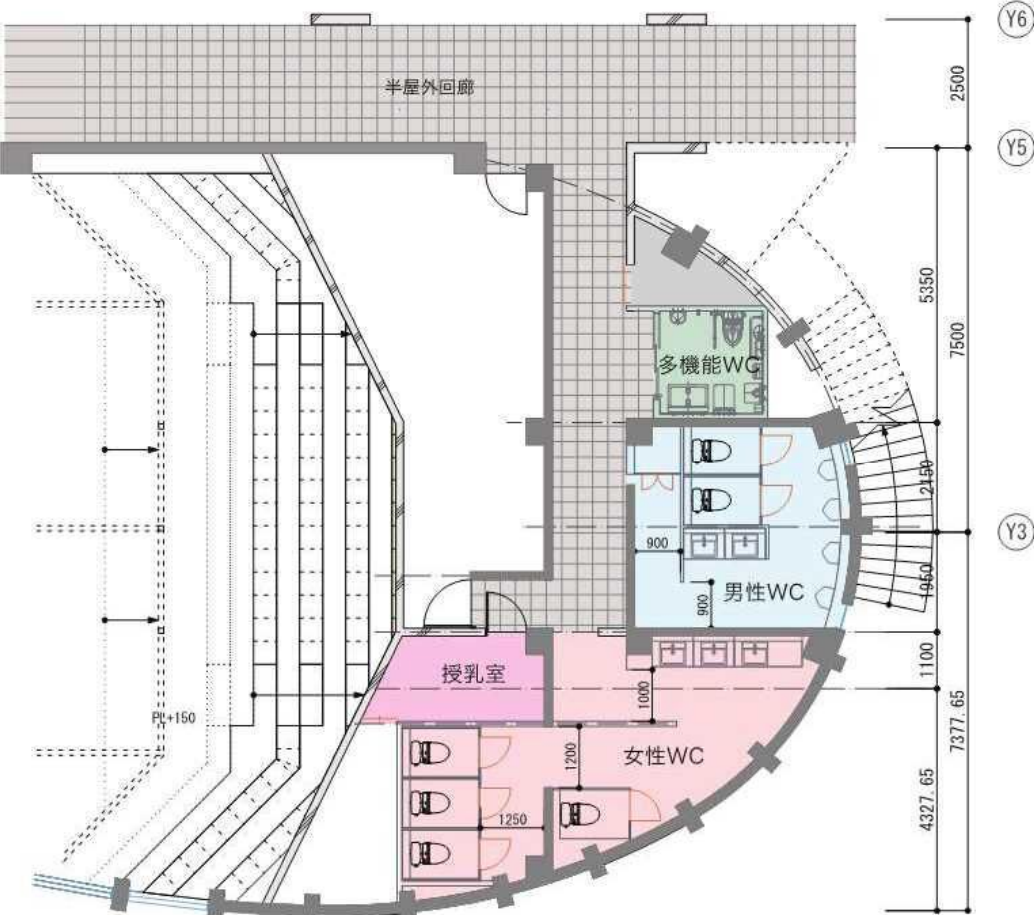
適正器具数(限定利用形)

限定利用形の代表的建物は劇場です。器具数は客席数を基準に決定されますが、収容人員の男女比は公演内容により変わるため注意を要します。入退場の動線や休憩室・食堂などの位置関係によって、トイレのレイアウトや器具数の分配の仕方も考慮する必要があります。



検討結果

待ち時間の無い台数設定とする。ただし既存スペースを活用する観点から男性用洗面器のみレベル2とする。

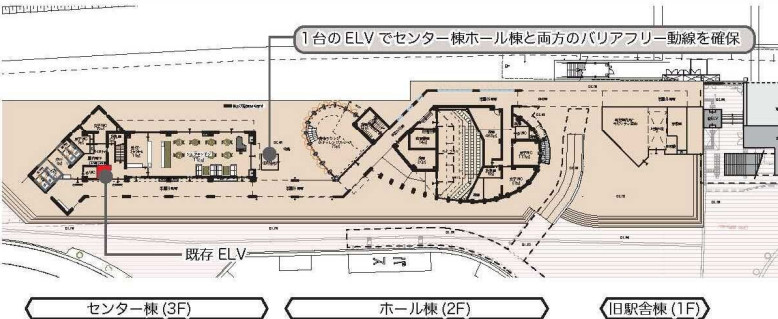


改修検討図 S=1:100 (A3)

		レベル1	レベル2	レベル3	既存	改修後
男性	大便秘器	1	1	1	2 (レベル1)	2 (レベル1)
	小便器	4	3	2	4 (レベル1)	4 (レベル1)
	洗面器	3	2	2	2 (レベル2)	2 (レベル2)
女性	便器	4	3	2	3 (レベル2)	4 (レベル1)
	洗面器	3	3	2	2 (レベル3)	3 (レベル1)

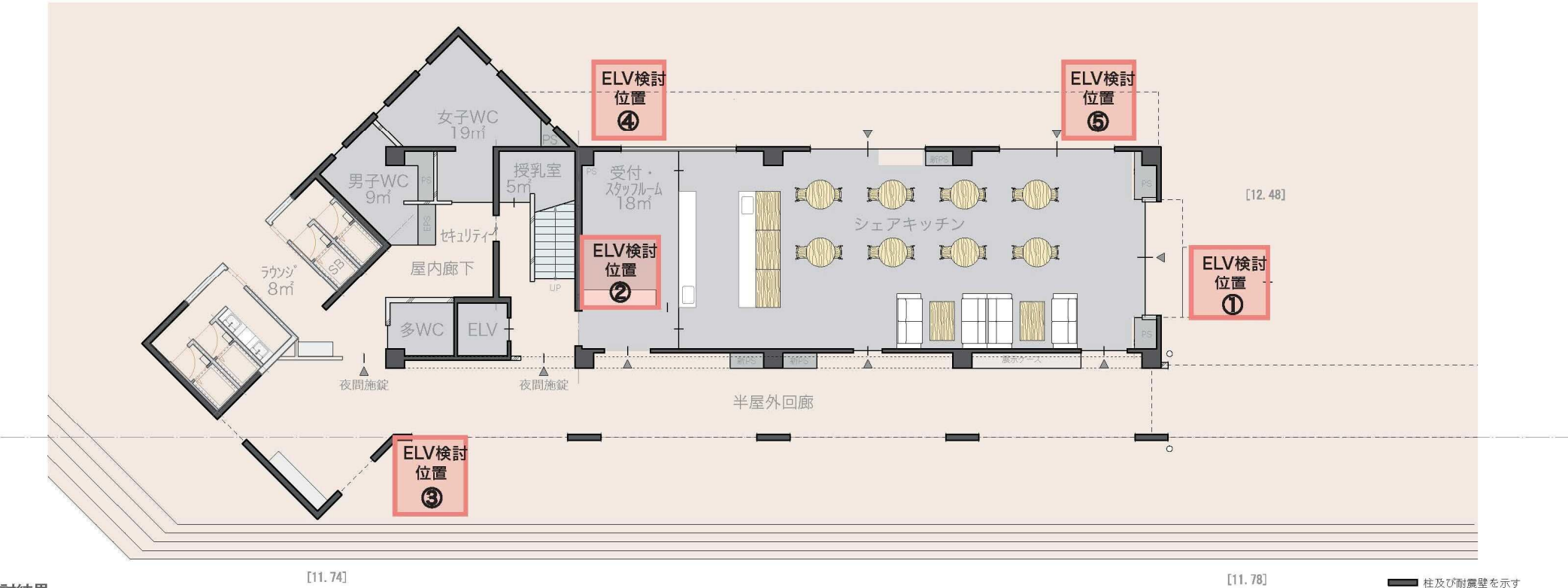
ELV 設置位置の検討

既存の施設ではセンター棟にELVが設置されていた。しかし既存のELVでは経年により部品の交換が困難である。また、不特定多数が利用する改修後の用途から、誰もが気軽に利用できる施設を実現する上では、車椅子が自走でき、救急隊のタンカを利用できる規模のELVが必要である。設置の検討に当たっては、3Fを利用する動線に対して配慮する為センター棟に設置することを条件とし、既存建物への影響や設置することによる動線への効果を考慮し比較検討を行った。



検討	場所	懸念事項	構造計画の合理性	施工性	動線(機能性)	コスト	工期
①	中庭に設ける	・杭打設の機械進入動線を確保できるか ・駅前広場側から駅西へ抜ける視線を妨げる位置にある	○	○	○ 動線の合理化は△	○	○
②	センター棟本体スラブに穴を開けて建物内に設ける	・ELVピット新設や杭補強が必須 ・施工機械の搬入困難となり工期への影響が大きい ・ホテル動線とのセキュリティ確保が困難	△	×	×	×	×
③	センター棟東面南端のロータリー側に設ける	・既存梁の一部を切り欠かないと動線確保できない ・構造的に現実的ではない。 (電算を回し直すような全体的な構造検討が必要。)	×	○	×	×	×
④	センター棟西面南側の既存階段付近に設ける	・杭打設の機械進入動線を確保できるか ・バリアフリーELVとして距離が遠い ・ホテル動線とのセキュリティ確保が困難	○	○	×	○	○
⑤	センター棟西面中央の中庭付近に設ける	・杭打設の機械進入動線を確保できるか ・2、3階の耐震壁に開口部を設ける必要があり構造的に可能か検討が必要。	△	○	○	○	○

※検討ではELV建屋の杭を鋼管杭とすることで、駅前広場側から重機搬入及び施工が可能なのは確認済み
※JRホーム側の工事利用についても協議の上で済済み



検討結果

宿泊室面積の最大利用などを考慮すると①の設置位置が最も効率的である。ただし、駅西景観が閉鎖的となる懸念がある。そこでガラスなどの採用により上下の移動動線を積極的に賑わいの景観装置として位置付けることで対応することが重要となる。

構造の検討

本施設改修においては、既存空間を最大限活用する観点から、既存躯体に一部開口を設け出入りの動線を確保する想定をしている、その場合、構造的にはどのような対応が必要となるか検討した。

また、本施設はセンター棟、ホール棟、旧駅舎棟の3棟からなるが、構造計画としてはEXP.Jで切られていない一体の建物である。震災以降、旧駅舎を駅の待合として利活用するために一部改修を行っている。この改修については内部レイアウトの変更を目的としていたが、利活用の合理化のために一部躯体壁の撤去を行っている、この撤去に対する審査を本改修で行うことになるため、条件を整理する。

既存の耐震壁の変更

■開口 A

開口 A では新設する ELV からホール棟への動線を確保する観点でホール棟に近い部分で開口を設ける必要がある。この場合、当該壁は耐力壁であるが、既存の開口が既にある壁であることから開口部をホール棟側へ移動するイメージとなり、構造計画的には開口のある耐力壁の位置を変えるため、実態の耐力壁の評価は既存と変わらないよう開口を設ける。

整備想定

新規開口部は既存の開口と同程度とし、塞ぐ事になる既存開口部は一体となるよう補強を行う。

■開口 B

開口 B では内部空間の活用のために耐力壁の一部に開口を設ける。この場合、当初設計の構造計画が耐力壁へ開口を開けることで低減されてしまう。そのため該当する耐力壁単体（フレーム内の耐力壁の部分のみ）を対象として補強を行い、開口によって低減される性能を補強によって補うものとして考える。

整備想定

新規開口部設置のため、既存の耐力壁同等の壁を新たに設置するこれ補強を行う。

旧駅舎部分の構造

※下記整備想定については町にて検証中であり、検証経過の資料を5-5旧駅舎の構造検討に関する参考資料に記載する。

■開口 C

開口部 C では駅側からの動線を施設中央へ導くために既存躯体を撤去する。この躯体部分は旧駅舎の改修時点で構造設計行っており、当時の検討書が存在する。改修にあたっては、念の為その検討書の妥当性を精査しスリットによってフレームから外れた部分について撤去する。

整備想定

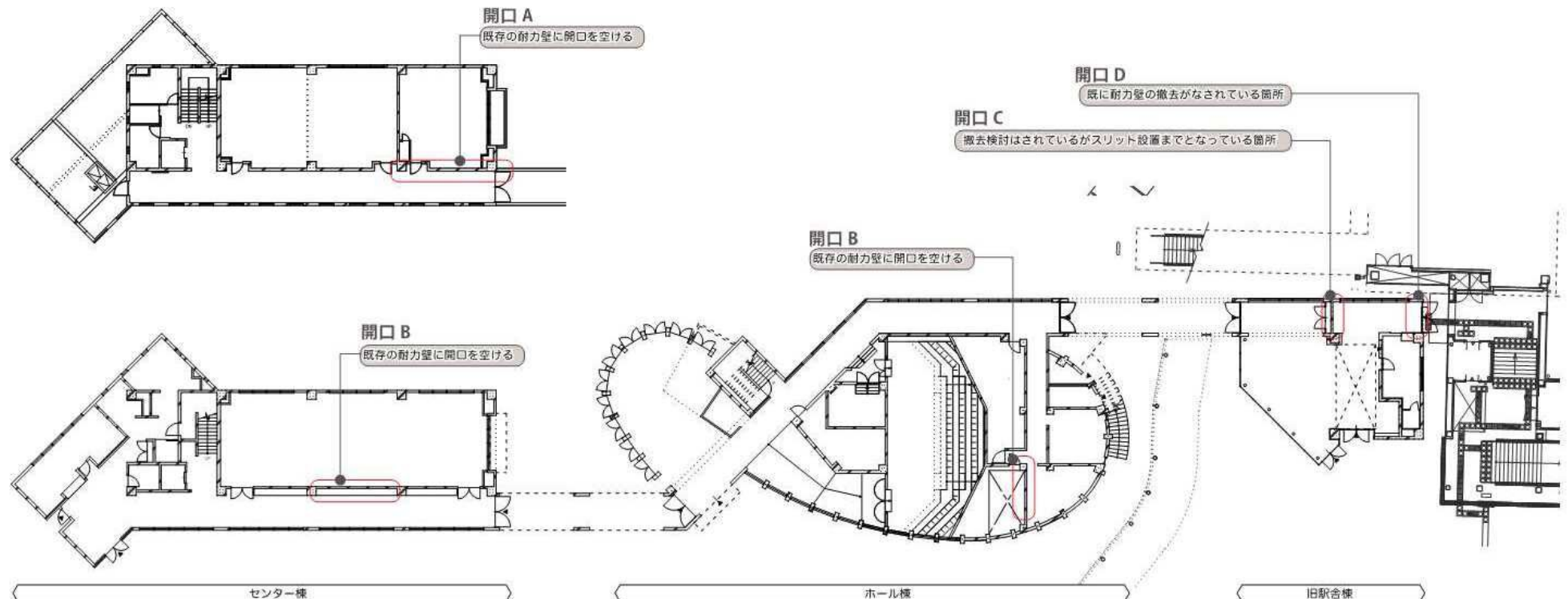
開口部 D の構造見解（相双建設事務所）によって整備内容が変わるため町の判断を仰ぐ必要がある。

■開口 D

開口部 D では C 同様駅側からの動線を施設中央へ導くために既存躯体を撤去する。既に開口となっており、本改修検討に於いてはその妥当性について整理を行っているが、当時の検討は受託者から町へと納品されており、町にて最終的な検証を行っている。

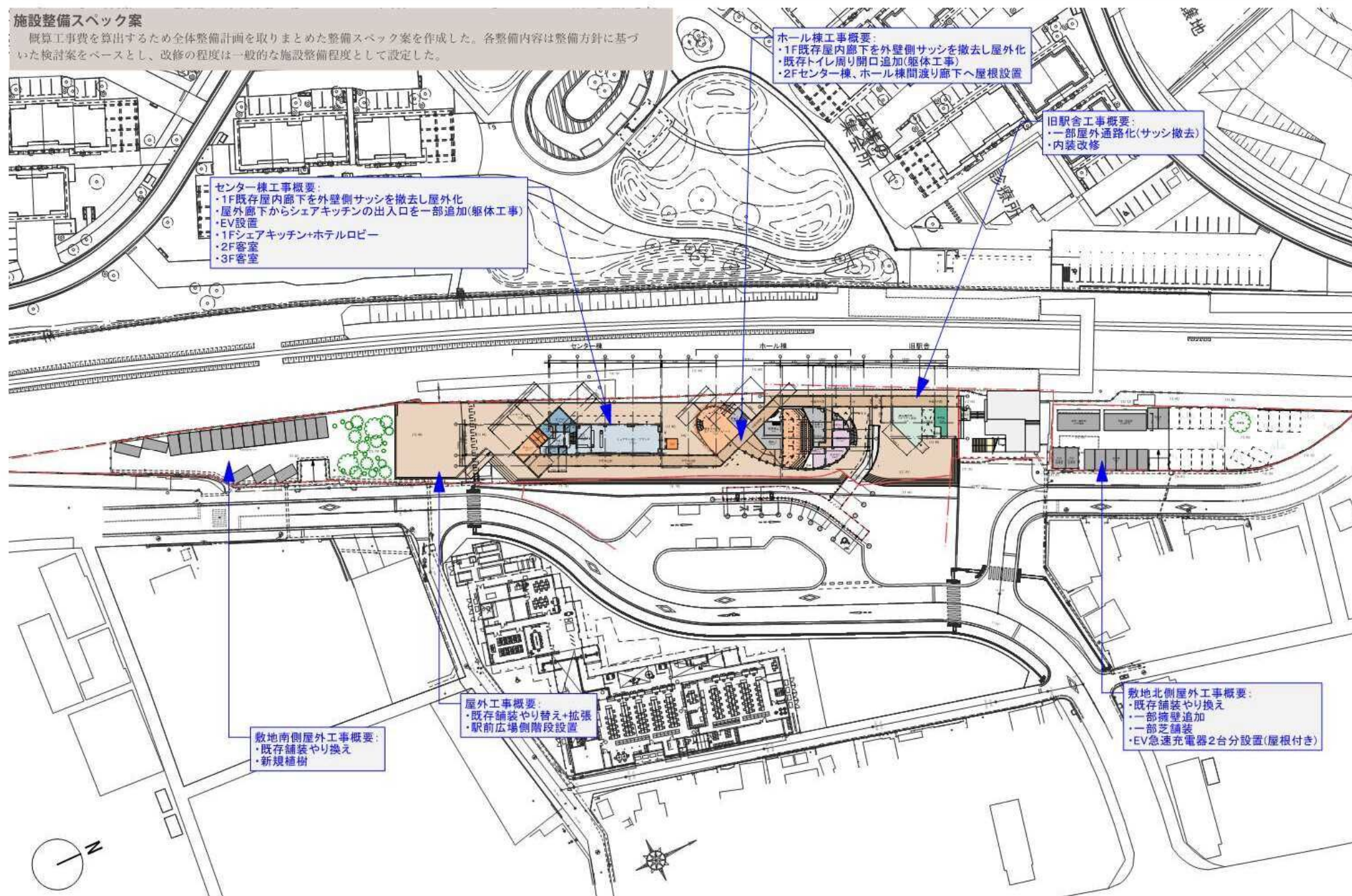
整備想定

構造見解（相双建設事務所）によって整備内容が変わるため町の判断を仰ぐ必要がある。



施設整備スペック案

概算工事費を算出するため全体整備計画を取りまとめた整備スペック案を作成した。各整備内容は整備方針に基づいた検討案をベースとし、改修の程度は一般的な施設整備程度として設定した。



施設整備案(1階)

1F 整備案

各部分の整備はスペック一覧で整理しているが、新設のELV工事部分や耐力壁の改修は構造計画をある程度考慮した上で設定した。ただし詳細な検討の結果によっては例えば杭長が延びる等の可能性があることには注意が必要である。

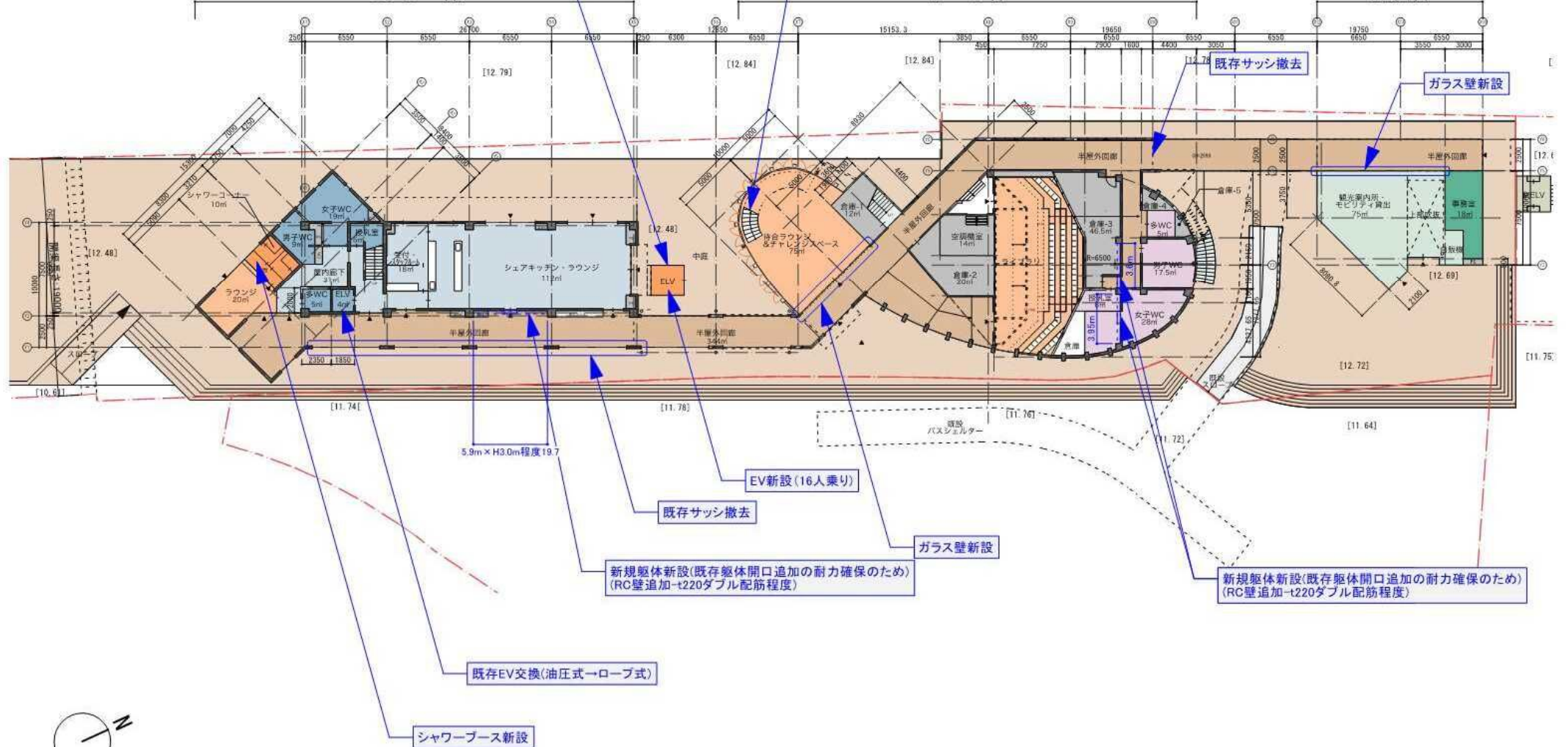
屋根:折半屋根(10㎡程度)
柱:□400角(4本)
梁:H400×D400
基礎:25m鋼管支持杭
※16人乗り一般乗用EV

鉄骨階段新設

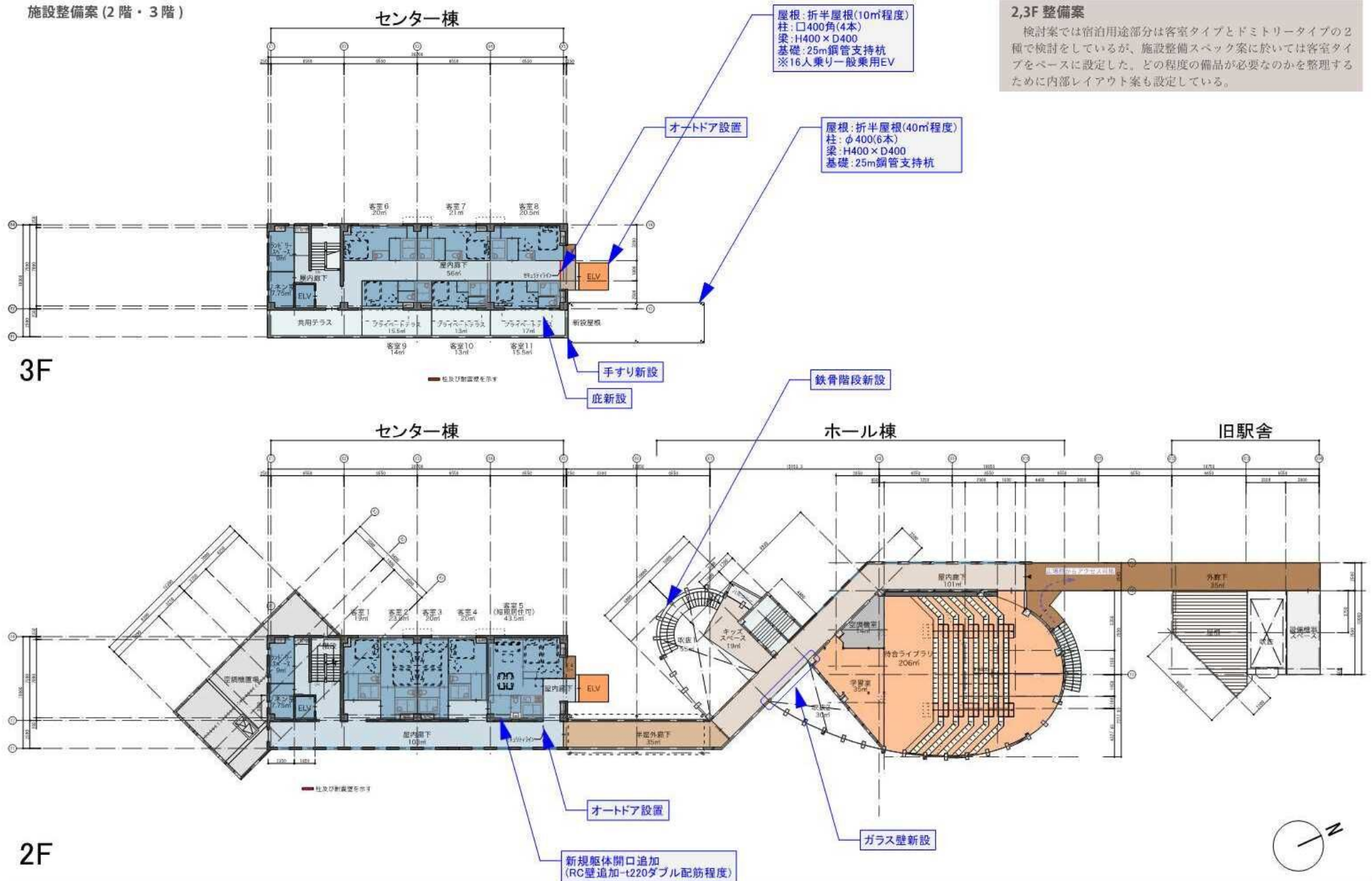
センター棟

ホール棟

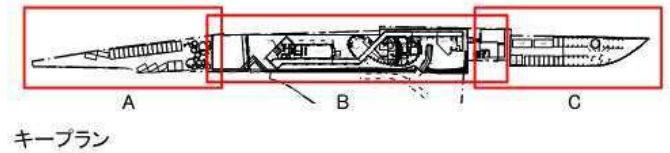
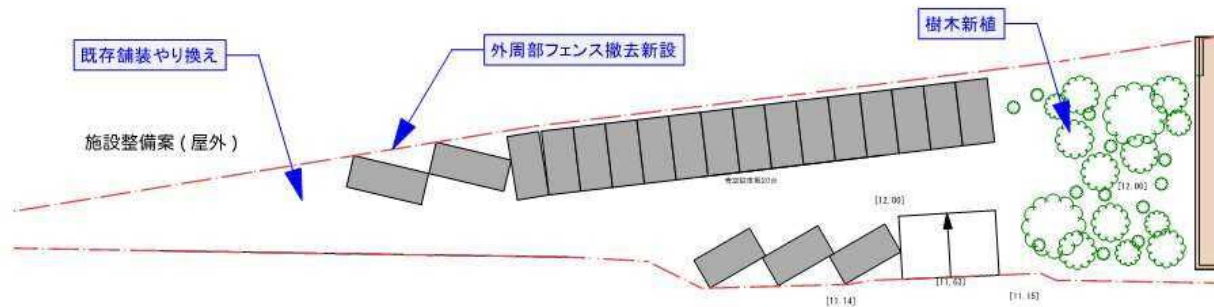
旧駅舎



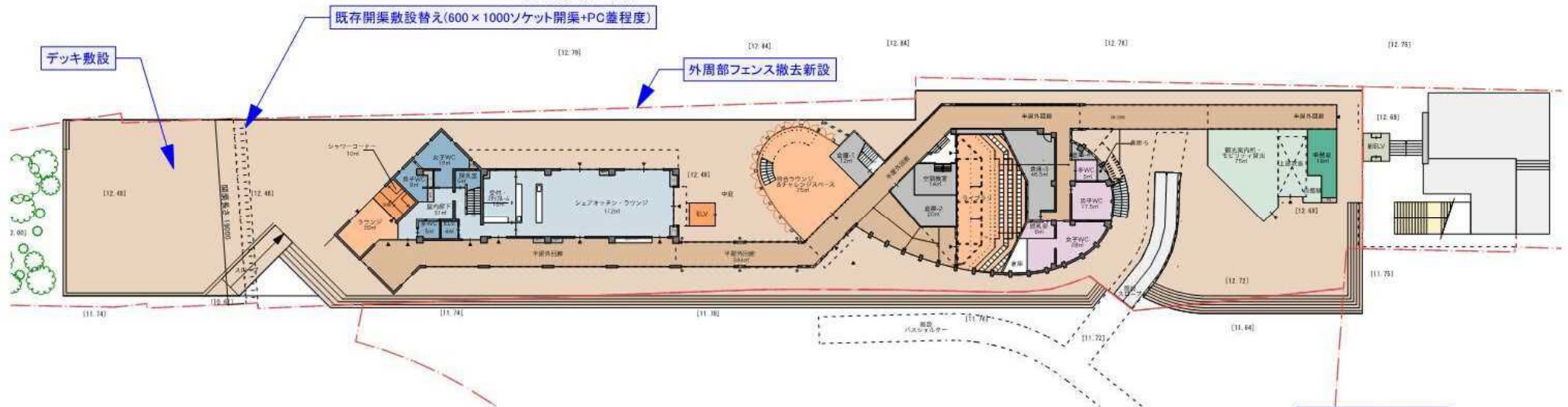
施設整備案(2階・3階)



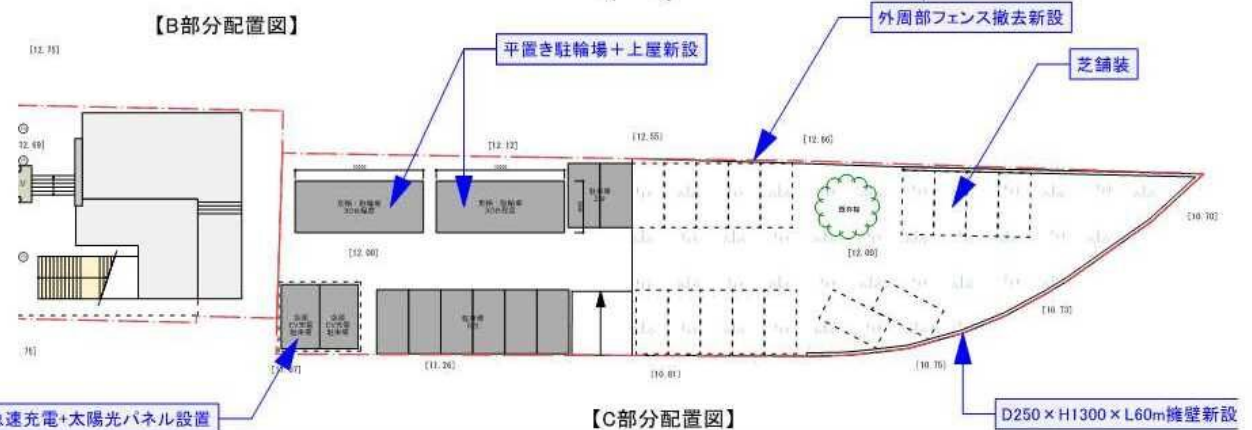
施設整備案（屋外）



【A部分配置図】



【B部分配置図】



【C部分配置図】

カーポート付き急速充電+太陽光パネル設置

屋外整備案

屋外整備は外周部のフェンスの全面撤去新設や舗装の全面撤去新設を行い、建物周囲は乾式工法を採用することで、整地が不要となる仕様を想定。C部分にはカーポート付き急速充電を想定する。また、線路東西の緑環境をつなげる植栽計画も反映する。



整備仕様案-1

改修工事の仕様イメージは一般的なオフィスやシティーホテル程度のグレード感で設定を行った。建築の内装については、スケルトン化した上で既存の無断熱に対して断熱性能を向上させる断熱改修やサッシの断熱化を想定、客室部分は最低限度のOAフロアを想定した。換気設備は単独形式の3種換気とすることで新設スリーブの施工性に配慮した。なお、一部備品類についても想定家具を設定している。

		面積	撤去概要	床	壁	天井	その他	機械	給排水	電気	備考
1F	シアタースタッフ・ラウンジ	112㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設 一部躯体ハツリ	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 キッチンL3000×2 オートドア	全熱交換器、キッチン同時給排水×2	キッチン水栓2、排水新設(既存ビッド利用)、給湯設備(24号×2程度)	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機械警備、放送設備	備品:テーブルセット10脚程度 半層外周壁面壁(X3~4箇所)RC壁新設 (220ダブル配筋※既存フレーム全滅)
	受付スタッフルーム	18㎡程度	内装全撤去	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	カウンター、ミニキッチン	換気設備	—	各種警備(白火報、TEL、LAN、TV、ITV、機械警備、放送設備、放送設備、入退館SYS)	備品:ロッカー×2、PC2台、椅子、テーブル 椅子、40VTV(8K対応)
	EV(油圧式+ロープ式) (既存区画)	4㎡程度	既存機器撤去	—	—	—	ロープ式EV新設(道徳付き)	—	—	自動火災設備	—
	ラウンジ	20㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設	換気設備	—	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機械警備、放送設備	備品:ソファセット×2程度、40VTV(8K対応)
	シャワーコーナー	10㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	塩ビ床(200程度) 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	シャワーブース(0712程度)×2	換気設備、電気ヒーター	給排水新設(既存ビッド利用)、給湯設備(20号程度)、洗面×2	照明、感知器、P設備	—
	男女トイレ	28㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備、電気ヒーター	手洗い×2×男女新設、小便器2、大便器6程度、電気温水器×2 ※既存配管を活用(一部延伸)	LAN、TEL、照明、感知器	—
	多目的トイレ	5㎡程度	内装全撤去	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備、電気ヒーター	多目的トイレセット(汚物処理、ペーパー、トイレットペーパー)、排水新設(既存ビッド利用)、電気温水器	LAN、TEL、照明、感知器、P設備	—
	授乳室	5㎡程度	既存スケルトン	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備、電気ヒーター	手洗い電気温水器、排水新設(既存ビッド利用)	LAN、TEL、照明、感知器	—
	新設EV	6.5㎡程度	—	床内標準	床内標準	床内標準	3階着床仕様(道徳付き)	—	—	感知器	—
	2F	客室1~4	4182㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	OAフロア 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 2点式UB(1216)	換気設備(3種)、セントラル給湯(全客室対応)	便器、給排水新設(1F天井内配管)、洗面化粧台	LAN、TEL、TV、照明、感知器、機械警備、入退館SYS、
客室5		42.5㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	OAフロア 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 UB1418L1800キッチン	換気設備(3種)、セントラル給湯(全客室対応)、キッチン排気	便器、給排水新設(1F天井内配管)、洗面化粧台	LAN、TEL、TV、照明、感知器、機械警備、入退館SYS、	備品:デザインingテーブルセット、ベッド×2、ソファセット
ランドリースペース		9㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	一部躯体ハツリ 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備	スロップシンク、給排水(既存配管利用)	照明、感知器、ITV	備品:洗濯乾燥機12kg×2
リネン室		7.75㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備	—	照明、感知器	—
壁内廊下		103㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設 一部躯体ハツリ	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 オートドア新設	換気設備	—	照明、感知器、ITV、機械警備、放送設備	壁(X4~5箇所)RC壁新設(220ダブル配筋※既存フレーム全滅)
階段		14㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱の上 ボード+塗装	—	復旧サッシ新設 手すり新設	—	—	照明、感知器	—
3F		客室6~11	4104㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	OAフロア 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 2点式UB(1216)	換気設備(3種)、セントラル給湯(全客室対応)	便器、給排水新設(1F天井内配管)、洗面化粧台	LAN、TEL、TV、照明、感知器、機械警備、入退館SYS、
	ランドリースペース	9㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	一部躯体ハツリ 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備	スロップシンク、給排水(既存配管利用)	照明、感知器、ITV	備品:洗濯乾燥機12kg×2
	リネン室	7.75㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	—	換気設備	—	照明、感知器	—
	壁内廊下	54㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	復旧サッシ新設 オートドア新設	換気設備	—	照明、感知器、ITV、機械警備、放送設備	—
	階段	14㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	収付け断熱の上 ボード+塗装	—	復旧サッシ新設 手すり新設	—	—	照明、感知器	—

整備仕様案-2

ホール棟は用途の変更は行わない想定であるが、センター棟と同様に内装全般を刷新する撤去新設及び断熱化工事を見込んでいる。待合ライブラリ部分等の大規模空間の空調換気は原則既存の撤去新設をベースとするが撤去新設することで、空調性能及び省エネ性能の向上を図る。また外部空間と連続するトイレ部分については臭気対策の換気設備は設定し温熱環境については冬季対応としてパネルヒーターを想定した。

センター棟	外部	—	外壁	—	—	—	C2下地補修+複層塗装S程度	複層サッシへ交換 (既存同サイズ)	—	—	—	—	—	—	既存補修下地とする
		—	屋根(勾配)	—	—	アスファルトシングル葺替え	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		2F	設備機械置場	—	既存室外機、アンテナ撤去	アスファルト露出改修工法	—	—	設備基礎はウレタン塗膜防水	—	—	散水栓	UHF、CS、BSアンテナ(撤去新設)	—	—
		3F	共用テラス	—	—	アスファルト露出改修工法上 デッキ敷き	—	—	—	—	—	散水栓	WPコンセント新設、照明	—	—
		3F	プライベートテラス	—	—	アスファルト露出改修工法上 デッキ敷き	Ø1m×1.5m小庭新設	—	—	—	—	散水栓	WPコンセント新設、照明	—	—

ホール棟	内部		面積	撤去概要	床	壁	天井	その他	※空調については床付設備資料参照	機械	給排水	電気	備考		
		待合ラウンジ	75㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	モルタル下地 塩ビタイル	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	複層サッシ新設 回廊側サッシ新設 鉄骨階段新設	—	—	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械設備、壁掛けデジタルサイネージ (BSV)、電気床暖房15KW相当(撤去新 設)	備品・40VTV(3K対応)、テーブルセット× 5			
		倉庫1～5	計85㎡程度	既存清掃程度	既存清掃	既存清掃	ボード+塗装	換気設備	—	照明、感知器、既存壁紙改修	—	—			
		男女WC	45.5㎡程度	内装全撤去、一部断熱ハツリ	モルタル下地 塩ビタイル	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	換気設備、電気ヒーター	平洗い×5、小便器4、大便器6程度、電 気温水器×2 ※既存配置を活用(一部延伸)、電気 ヒーター	照明、感知器	壁女子トイレ内RC壁新設(220ダブル配 筋※既存フレーム全壊)				
		多目的トイレ	3㎡程度	内装全撤去	モルタル下地 塩ビタイル	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	折返し断熱下地 ボード+塗装	換気設備、電気ヒーター	多目的トイレセット(汚物流し、ペーパーベッ ト、ペーパーチェア)、排水新設(既存ビッ ット利用)、電気温水器、WC呼び出し	LAN、TEL、照明、感知器、IP設備	—				
		空調機械室	14㎡程度	内装全撤去	既存清掃	既存清掃	既存清掃	既存更新、ダクト系統位置は既存と同じ	—	照明、感知器	—	—			
		待合ライブラリ	204㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	置き床 カーペット	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	断熱下地 ボード+塗装	複層サッシ新設	—	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械設備、入退館SYS、放送設備	備品・大画面プロジェクター、テーブ ルセット×30、ソファセット×3				
		学習室	35㎡程度	内装全撤去	OAフロア 塩ビタイル	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	天井内断熱敷き込みの上 ボード+塗装	複層サッシ新設	換気設備、一般エアコン	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械設備、入退館SYS、放送設備	備品・テーブルセット×10、40VTV(3K対 応)				
		空調機械室	14㎡程度	内装全撤去	既存清掃	既存清掃	天井内断熱敷き込みの上 ボード+塗装	—	換気設備	照明、感知器	—	—			
		キッズスペース	既存区画	内装全撤去、サッシ撤去新設	OAフロア カーペット敷	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	天井内断熱敷き込みの上 ボード+塗装	複層サッシ新設	換気設備	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械設備、放送設備	—	—			
		吹き抜け1	35㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	—	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	天井内断熱敷き込みの上 ボード+塗装	鉄骨階段新設	—	照明、感知器	—	—			
		吹き抜け2	30㎡程度	内装全撤去、サッシ撤去新設	—	吹付け断熱(45)の上 LGS+ボード+塗装	天井内断熱敷き込みの上 ボード+塗装	複層サッシ新設	換気設備	照明、感知器	既存空調撤去				
		階段	既存区画	—	モルタル下地 塩ビタイル	吹付け断熱の上 ボード+塗装	ボード+塗装	—	—	照明、感知器	—	—			
		外部	外壁	—	—	—	C2下地補修+複層塗装S程度	複層サッシへ交換 (既存同サイズ)	—	—	—	—	—	—	既存補修下地とする
			屋根	—	—	金属板設置+補修工法	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			外部階段	—	—	モルタル下地 タイル貼	—	—	手摺+両塗装	—	—	—	—	—	—

整備仕様案-3

旧駅舎部分は助成金の改修が既にされているが施設全体の統一感や運営想定にあつた整備が必要と判断し内装改修程度を見込んでいる。その他外壁、屋根が一般的な改修仕様を想定した。

			面積		建築				機械	給排水	電気	備考
				撤去概要	床	壁	天井	その他	※空調については添付設備資料参照			
旧駅舎	内部	観光案内モビリティ貸し出し	75㎡程度	内装全撤去(仕上げのみ)	モルタル下地 塩ビタイル	LGS+ボード+塗装	ボード+塗装	—	空調機移設(半屋外回廊一室内へ)	—	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械室備、放送設備、壁掛けデジタルサイ ネージ(SV)	備品 テーブルセット×20
		事務室	18㎡程度	内装全撤去(仕上げのみ)	モルタル下地 塩ビタイル	LGS+ボード+塗装	ボード+塗装	—	既存空調機再利用	—	LAN、TEL、TV、照明、感知器、ITV、機 械室備、放送設備	備品 テーブルセット×3、40VTV(8K対 応)
	外部	外壁	—	—	—	C2下地補修+遮断塗装S程度	複層サッシへ交換 (既存同サイズ)	—	—	—	—	既存補修下地とする
		屋根	—	—	アスファルト露出改修(30㎡) アスファルトシングル葺替え(30 ㎡)(倉庫向きは透排水のみ)	—	—	—	—	—	—	—
渡り廊下	外部	1F 半屋外回廊	344㎡程度	既存タイル撤去	ウレタン塗膜防水 モルタル下地、デッキ敷 ビッド内(ケイ質系防水)	C2下地補修+遮断塗装S程度	ボード(ケイカル)+塗装	—	—	—	照明、感知器	—
		ホール棟、センター棟半屋外回廊	35㎡程度	既存タイル撤去	ウレタン塗膜防水改修工法 モルタル下地、塩ビタイル	—	ボード+塗装	屋根設置 出入口部厚撤去新設	—	—	照明、感知器	—
	2F	ホール棟、旧駅舎屋外回廊	35㎡程度	既存タイル撤去	ウレタン塗膜防水改修工法 モルタル下地、塩ビタイル	—	—	—	—	—	—	—
外構	I	—	施設周リ外構	1650㎡程度	既存タイル撤去、整地	既存タイル撤去の上デッキ材 敷き込み(700㎡) 既存整地の上デッキ材新設	—	LS0m程度H1200手すり新設	—	—	WPコンセント10箇所新設、底園灯×20 箇所新設、ITV4箇所程度	駅舎施設部屋根撤去新設3m×4m(ヒガ シDFS44 Series程度)
		—	南側駐車場	1050㎡程度	既存アスファルト舗装撤去(路盤の み) 既存改設撤去	アスファルト舗装	—	—	外南側H1800フェンス新設 新植植栽—高木5中木15	—	既存調気取替え(600×1000×L119mm) ケット(間風+PC断熱度) バルクタンク300kg(配管共)	ハイボール5台新設、ITV2箇所程度
		—	北側駐車場	950㎡程度	既存アスファルト舗装撤去 (路盤のみ) 既存改設撤去	アスファルト舗装(450㎡程度)、 芝舗装(300㎡程度)	—	—	駐輪場上屋設置(30㎡×2) カーポート(30㎡)、外周部 H1800フェンス新設、機室	—	ハイボール5台新設、EV用急速充電器 ×2新設、高圧受変電設備(動力 100kVA相当)、電灯変圧器10kVA、 ITV3箇所程度、太陽光系統連度	カーポートはMシールド 太陽光発電タイ プ程度とする
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
他			既存キュービクル	—	—	—	—	—	—	—	ブレーカー一部改修	—

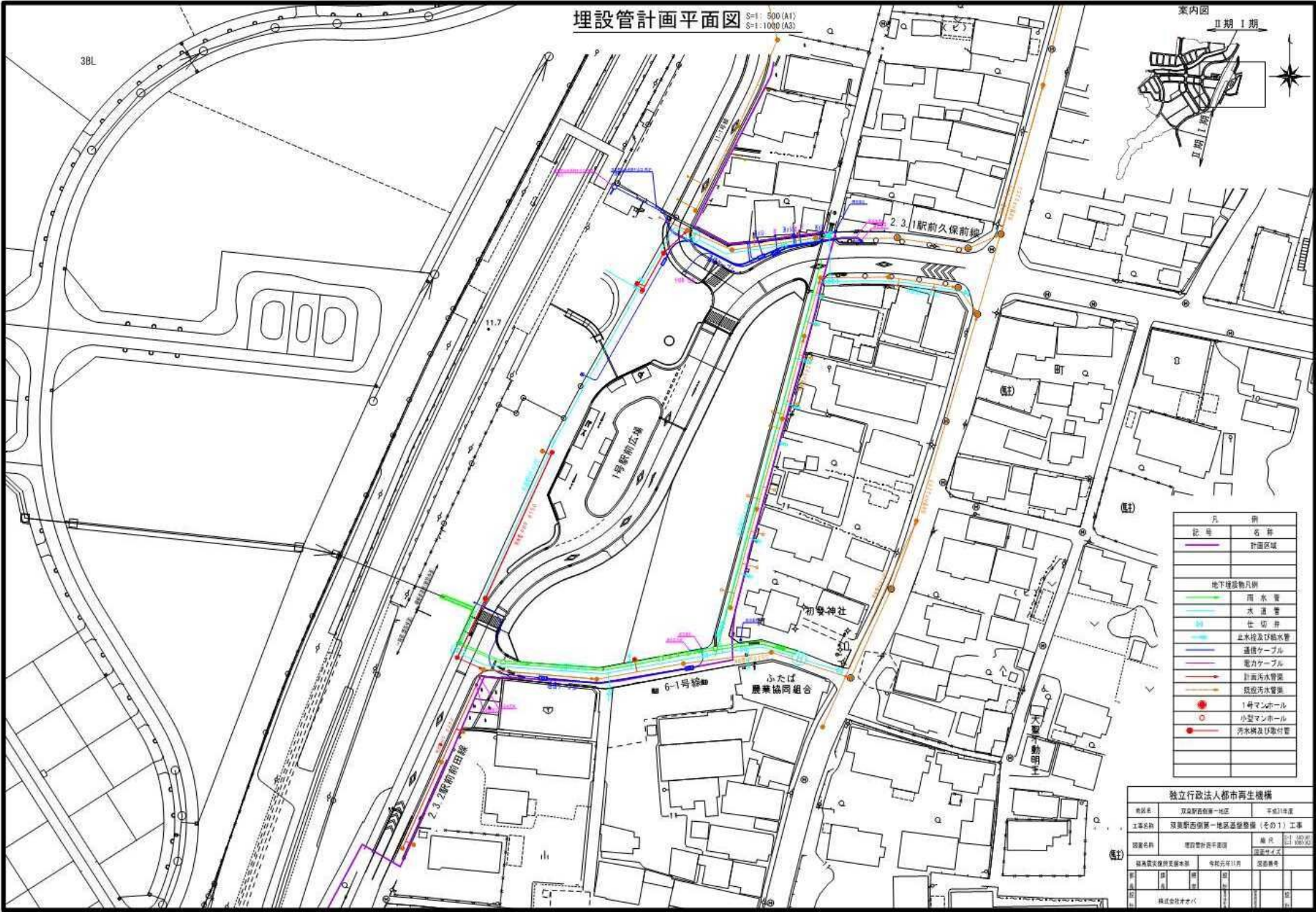
空調設備仕様案

常時人がいる場所には原則として空調設備を設定する想定としている。ただし屋外に設置する空調室外機の設置場所も考慮し客室部分等はパッケージ形を選定している。また、この仕様想定をベースに既存受変電設備からの分岐想定を行っている。

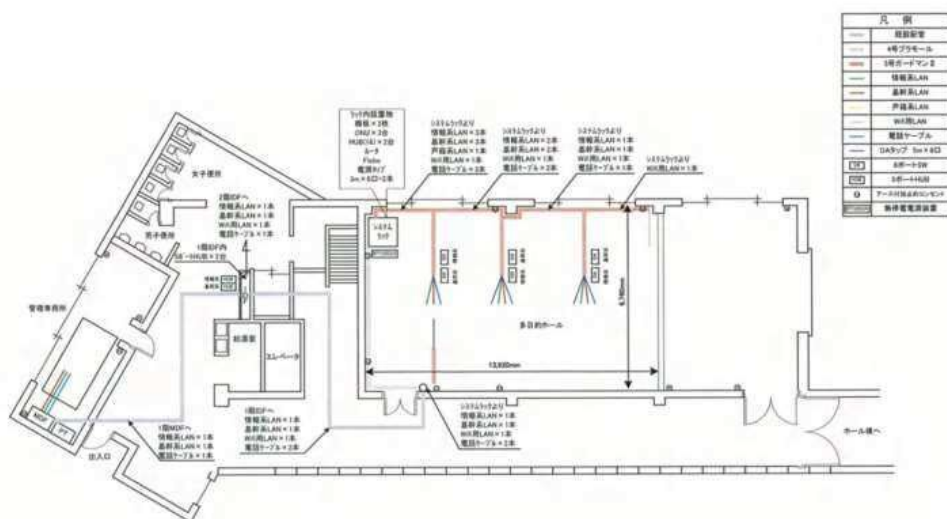
PAC選定書

階	室 名	面積 [m2]	容積 [m3]	人員 [人]	冷房負荷		暖房負荷		温度による補正值				配管による補正值				経年 係数	能力 補償 係数	台 数	必要能力		選定機器		判 定	機器番号	機 器 タイプ	備 考 (メーカー名)	
					最大全 熱負荷	単位 負荷	暖房負荷	単位 負荷	室内		室外		高低差	管長	冷房	暖房				冷房	暖房							
									冷房	暖房	冷房	暖房										[m]	[m]					[kW]
センター棟																												
PAC-C-1																												
1	ラウンジ	33.0			5,940	180	6,600	200	0.98	0.96						1.05	1.05	2	3.4	3.8	4.5	5.0	OK	PAC-C-1-1	天井カセット4方向			
1	屋内廊下	30.0			5,400	180	6,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	3	2.1	2.3	2.8	3.2	OK	PAC-C-1-2	天井カセット2方向			
1	受付・スタッフルーム	18.0			3,240	180	3,600	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	3.7	4.2	4.5	5.0	OK	PAC-C-1-3	天井カセット4方向			
合 計		81.0	0.0	0	14,580	180	16,200	200	—	—	1.00	1.00	3.00	15.00	0.95	0.98	1.05	1.05	1	16.9	18.2	22.4	25.0	OK		冷暖切替	3φ200V 6.34kW	
PAC-C-2																												
1	シェアキッチン	115.0			20,700	180	23,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	5	4.7	5.3	5.6	6.3	OK	PAC-C-2-1	天井カセット4方向			
合 計		115.0	0.0	0	20,700	180	23,000	200	—	—	1.00	1.00	3.00	20.00	0.95	0.98	1.05	1.05	1	24.0	25.9	28.0	31.5	OK		冷暖切替	3φ200V 9.6kW	
PAC-C-3																												
2	客室1	19.0			3,420	180	3,800	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	3.9	4.4	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-1	天井カセット2方向			
2	客室2	23.5			4,230	180	4,700	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.8	5.4	5.6	6.3	OK	PAC-C-3-2	天井カセット2方向			
2	客室3	20.0			3,600	180	4,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.1	4.6	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-3	天井カセット2方向			
2	客室4	20.0			3,600	180	4,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.1	4.6	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-4	天井カセット2方向			
2	客室5	34.5			6,210	180	6,900	200	0.98	0.96						1.05	1.05	2	3.5	4.0	3.6	4.0	OK	PAC-C-3-5	天井カセット2方向			
3	客室6	20.0			3,600	180	4,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.1	4.6	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-6	天井カセット2方向			
3	客室7	21.0			3,780	180	4,200	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.3	4.9	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-7	天井カセット2方向			
3	客室8	20.5			3,690	180	4,100	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	4.2	4.8	4.5	5.0	OK	PAC-C-3-8	天井カセット2方向			
3	客室9	14.0			2,520	180	2,800	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	2.9	3.3	3.6	4.0	OK	PAC-C-3-9	天井カセット2方向			
3	客室10	13.0			2,340	180	2,600	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	2.7	3.0	3.6	4.0	OK	PAC-C-3-10	天井カセット2方向			
3	客室11	15.5			2,790	180	3,100	200	0.98	0.96						1.05	1.05	1	3.2	3.6	3.6	4.0	OK	PAC-C-3-11	天井カセット2方向			
3	屋内廊下	45.0			8,100	180	9,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	3	3.1	3.5	3.6	4.0	OK	PAC-C-3-12	天井カセット2方向			
合 計		266.0	0.0	0	47,880	180	53,200	200	—	—	1.00	1.00	3.00	35.00	0.95	0.98	1.05	1.05	1	55.6	59.9	56.0	63.0	OK		冷暖フリー	3φ200V 16.7kW	
ホール棟																												
PAC-H-1																												
1	待合ライブラリ	200.0			0		0		0.98	0.96						1.05	1.05	1	0.0	0.0	90.0	100.0	OK	PAC-H-1-1	床置ダクト型			
																		既設機器 冷房90kW、暖房100kW										
合 計		200.0	0.0	0	0	0	0	0	—	—	1.00	1.00	3.00	20.00	0.95	0.98	1.05	1.05	1	0.0	0.0	90.0	100.0	OK	設備用PAC	冷暖切替	3φ200V 37.9kW	
PAC-H-2																												
1	ラウンジ(ホール棟)	75.0			13,500	180	15,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	3	5.1	5.8	5.6	6.3	OK	PAC-H-2-1	天井カセット4方向			
2	ラウンジ(ホール棟)	35.0			6,300	180	7,000	200	0.98	0.96						1.05	1.05	2	3.6	4.1	4.5	5.0	OK	PAC-H-2-2	天井カセット4方向			
合 計		110.0	0.0	0	19,800	180	22,000	200	—	—	1.00	1.00	3.00	20.00	0.95	0.98	1.05	1.05	1	23.0	24.8	28.0	33.5	OK		冷暖切替	3φ200V 9.6kW	

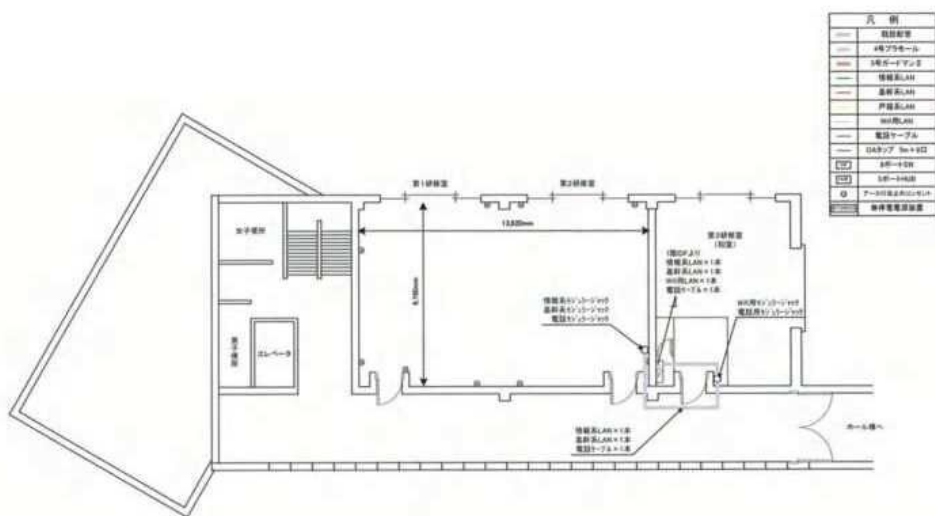
敷地外埋設配管状況



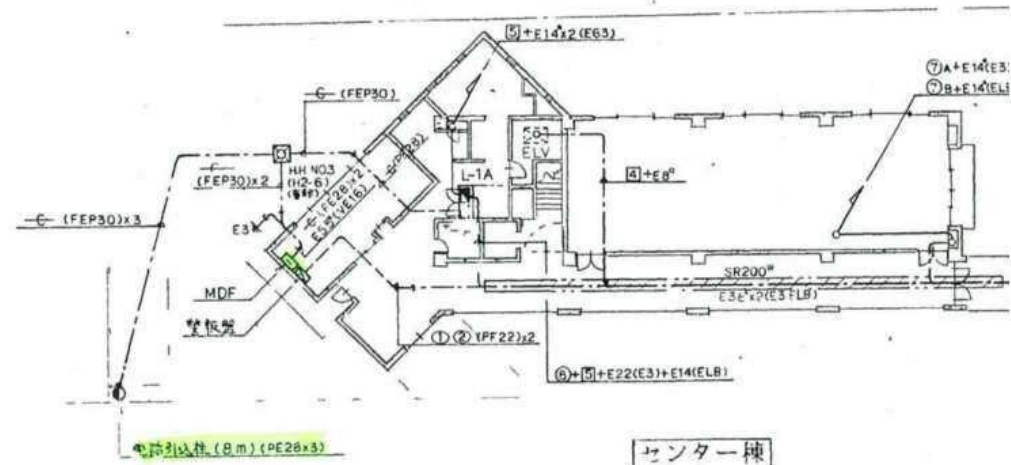
弱電設備



1 F 弱電設備既存状況



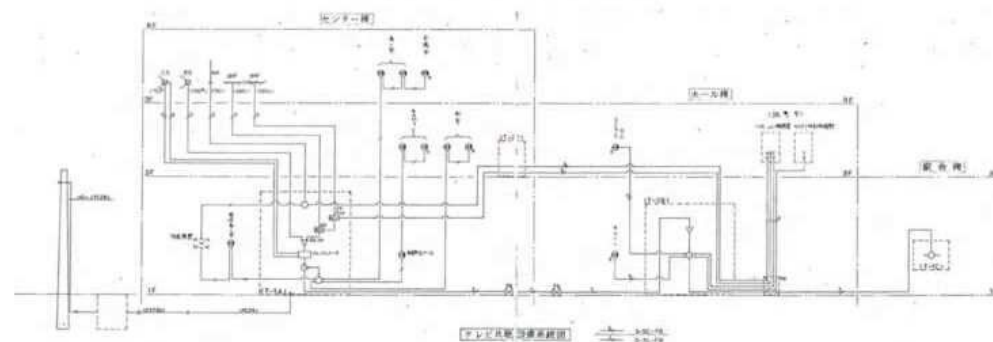
2F 弱電設備既存狀況



弱電設備既存引き込み位置



既存電話配管配線設備系統図

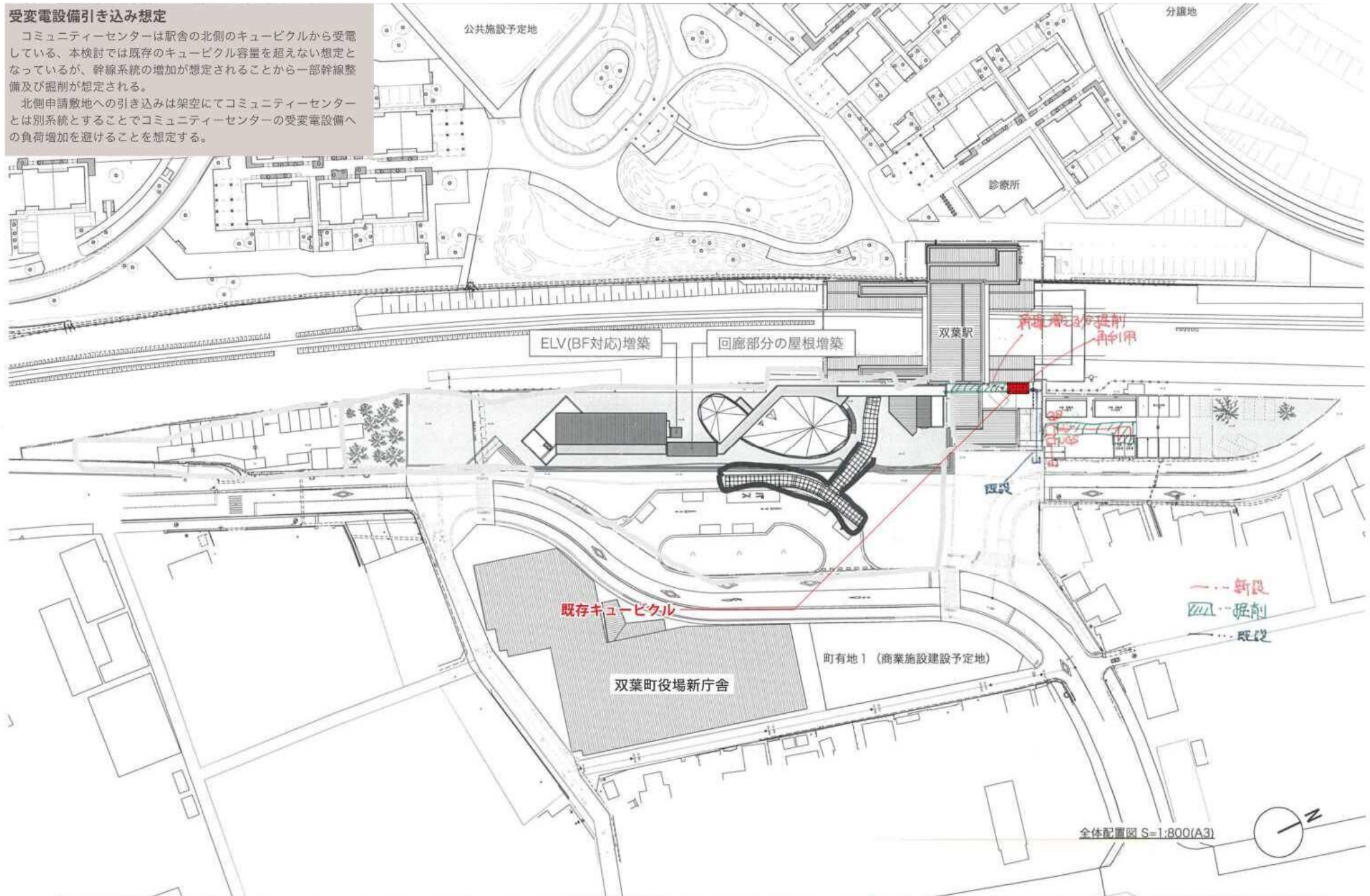


既存テレビ共聴設備系統図

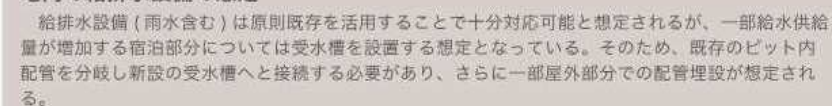
受変電設備引き込み想定

コミュニティセンターは駅舎の北側のキュービクルから受電している、本校討では既存のキュービクル容量を超えない想定となっているが、幹線系統の増加が想定されることから一部幹線整備及び掘削が想定される。

北側申請敷地への引き込みは架空にてコミュニティセンターとは別系統とすることでコミュニティセンターの受変電設備への負荷増加を避けることを想定する。



全体配置図 S=1:800(A3)



65

受変電設備の容量算定

双葉町コミュニティーセンター改修基本計画
における電気容量試算

2024/2/3

既存キュービクル容量

種別	容量(VA)	台数	計
電灯	100	2	200
動力	150	1	150

今回計画建物

棟	用途	面積(m ²)
別棟	ホテル	100
センター棟	ホテル	900
ホール棟	集会所	800
旧駅舎	集会所	130

電灯容量試算

①標準負荷(内線規程3605-1)

用途	面積(m ²)…a	VA/m ² …b	VA…a×b	計(kVA)
ホテル	1000	20	20000	29.3
集会所	930	10	9300	

②特殊負荷(既設QBより)

名称	VA	計(kVA)
調光盤	40000	80
JR用	30000	
外構	10000	

③今回特徴負荷

名称	想定VA…a	数…b	VA…a×b	計(kVA)
ホテル客室	4000	11	44000	29.48
需要率		0.67	29480	

(内線規程住戸需要率を採用)

電灯計	kVA	合計(kVA)	QB容量
①	29.3	138.78	200
②	80		
③	29.48		

よって、電灯は既設変圧器を使用する。

動力容量試算

①想定負荷

名称	負荷容量(kW)	台数	計(kW)	計(kW)
空調・換気	90.14	1	90.14	91.64
給水ポンプ	0.75	2	1.5	

②特殊負荷(既設QBより)

名称	負荷容量(kW)	台数	計(kW)
床暖房	14.6	1	14.6
ELV	11	1	11

③今回特徴負荷

名称	負荷容量(kW)	台数	計(kW)
ELV	11	1	11

kVA換算

種別	kW	kVA	左記計
①	91.64	127	165.6
床暖房	14.6	14.6	
ELV	11	12	
ELV	11	12	

動力計(kVA計)	需要率	合計(kVA)	QB容量
165.6	0.732	121.2192	150

よって、動力は既設変圧器を使用する。

(R3建築設備設計基準需要率を採用)

- 1.当検討資料は設備改修方針_240125.pdfに基づく検討結果とする。
- 2.既設QBより引用元は平成6年2月実施設計図E-5とする。
- 3.今回特徴負荷については建物用途より一般的に想定される負荷を想定しており、この内容以外のものは無いものとする。
- 4.当検討資料は2024/2/3機械設備各種計算書に基づく値とする。
- 5.当検討資料は1～4に基づき算定されたものであり、これ以外の内容は検討対象外とする。
- 6.北敷地については別敷地別引込扱いとして当検討資料の対象外とする。



駅前広場を含めた鳥瞰



駅西側から見た鳥瞰



駅前広場地盤面レベルのイメージ



ロータリー側地盤面レベルのイメージ

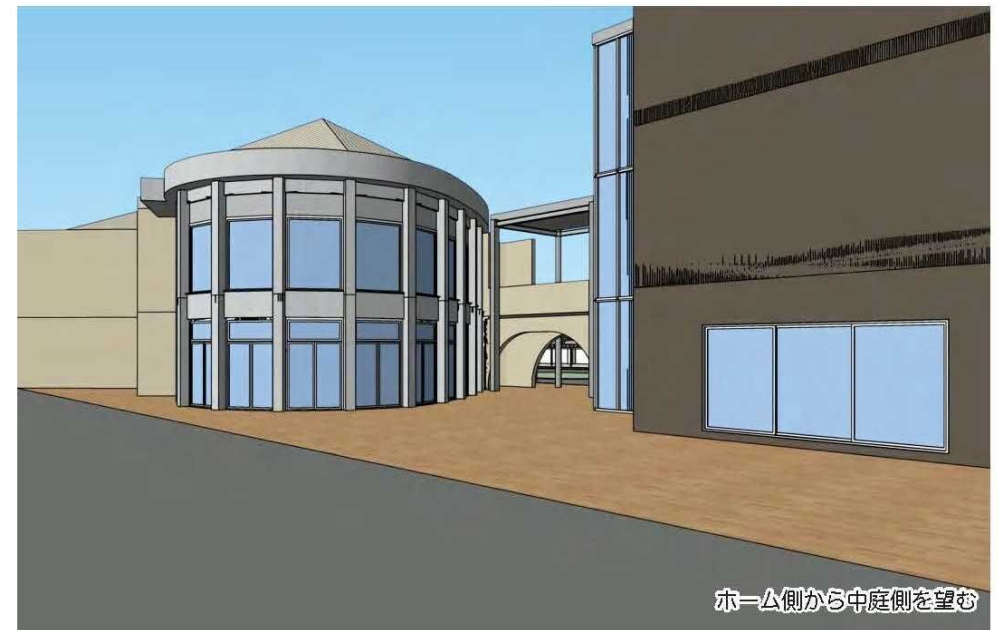
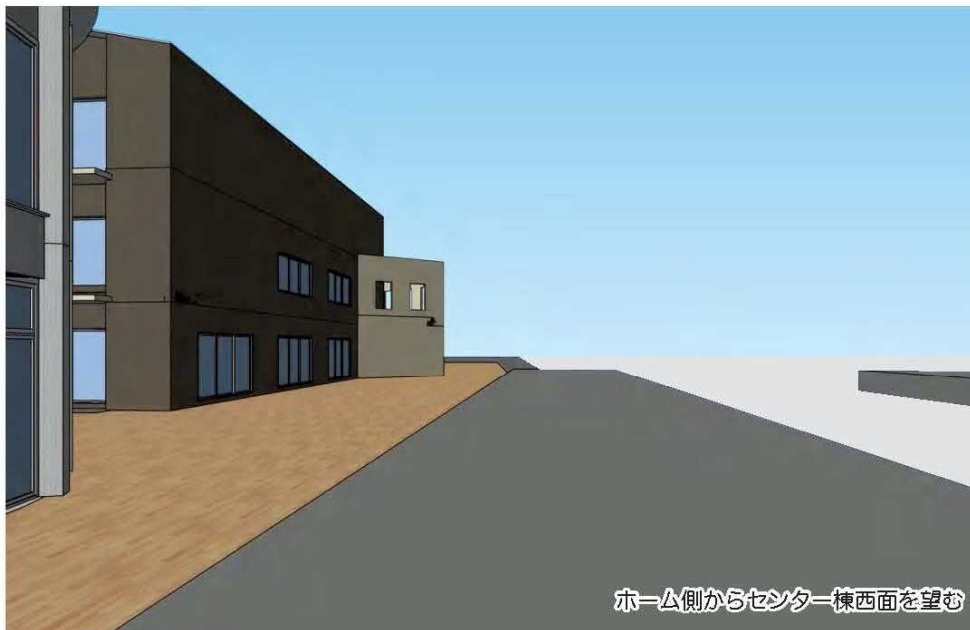
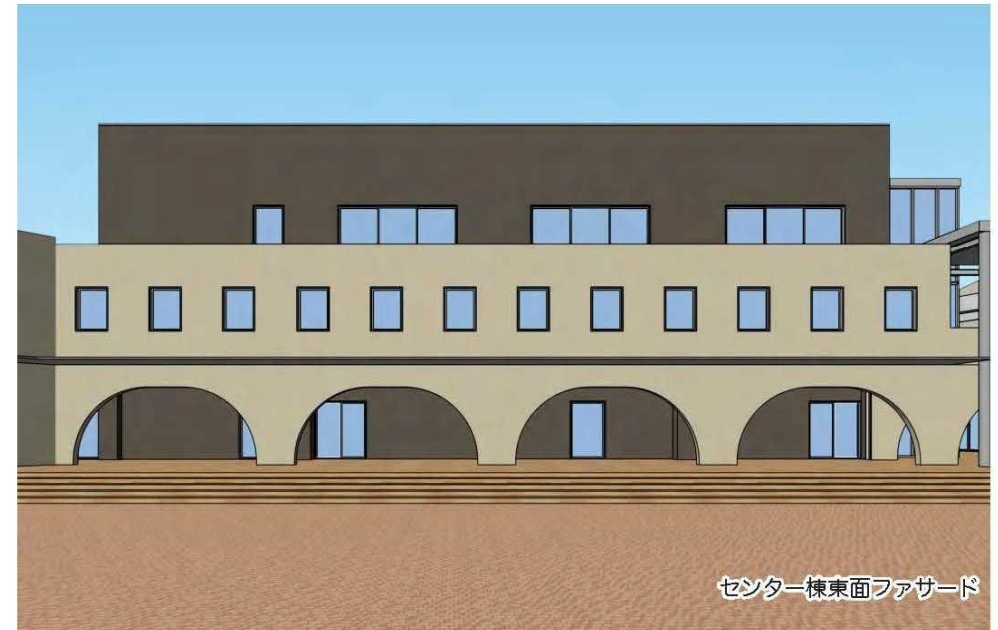


駅西側地盤面レベルのイメージ



駅西側地盤面レベルのイメージ





3 章 事業検討

1 運営方法の検討	P.072
-----------	-------

2 発注方法の検討	P.073
-----------	-------

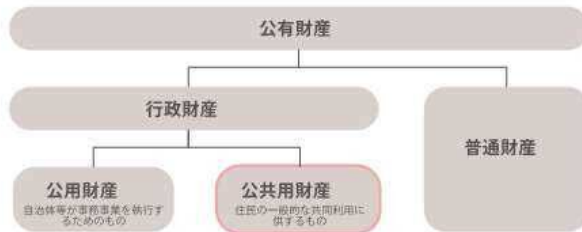
3 事業スケジュール	P.074
------------	-------

施設管理・運営方法

町有施設の管理を民間事業者に行わせる方法としては、普通財産を民間事業者に貸し付ける方法、行政財産の管理業務を民間事業者に委託する方法と、「双葉町公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」に基づき、公の施設の管理権限を民間事業者に委任する方法がある。施設整備方針に定める、駅の待ち合い機能や公共的トイレ機能、観光案内機能、宿泊などの拠点機能、これらの複合的な機能をどのような形で運営するのが適当か検討する。

既存施設の財産上の位置付け

コミュニティセンターは公の施設として「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」として地方自治法 244 条第 1 項に規定する施設である。施設の法的な位置付けは事業手法に影響するため、本施設の財産区分を整理する。現状は公共用財産となっており、施設の財産区分として普通財産とし全体を貸付する手法もあり得るが、本件ではまちづくり等の目的を達成するため町の方針を反映できる公共用財産として運用するのが適当と考える。



指定管理者による管理・運営方法

コミュニティセンターの管理・運営方法を決定するにあたり、優先すべき条件は、以下のとおりである。

- ①本施設の管理・運営に関わる役場職員の負担の軽減
- ②住民サービスの向上
- ③町の復興まちづくりに寄与する機能の発揮

指定管理者制度は「自由な経済活動の範囲をできる限り広げ、市場を民間に開放することを目的として、多様化する住民ニーズへ効果的・効率的に対応するため、公の施設管理に民間能力の活用による住民サービスの向上と経費の節減等を図る」とされている※1。

自治体直営や管理業務委託では、一定の町役場職員の関与が必要であり、上記の条件を満たすことが難しい。指定管理者制度を活用した場合には自治体負担を軽減でき、民間事業者の創意工夫による町民サービスの向上とまちづくりに寄与する機能の発揮を期待することが可能である。このため、本件では指定管理者制度の適用を想定する。

	施設管理・運営		
	自治体直営	管理委託	指定管理
管理主体	町	委託事業者	指定管理者
業務権限	町	町	自治体の代行
料金収受	町	町	指定管理者
契約形態	なし	委託契約	協定
管理期間	なし	案件次第	期間指定あり

※1 電通「指定管理者制度導入に関する基本方針」より

検討の方針

民間事業者による施設運営の持続性の観点から、赤字経営とならないよう考慮する必要がある。とはいえ、本施設に求められる用途には復興まちづくりを促進する役割や収益を生まない公共的な用途もある。このため、公共的な用途の運営経費は行政が負担することとして民間事業者の事業リスクを低減しつつ、将来的に独立採算運営の余地を残す枠組みが重要である。運営手法の検討方針は以下のように設定した。

運営手法検討方針

将来的な施設の自走が可能となる事業フレームの設定

インセンティブを付与する仕組み

指定管理者の経営努力による住民サービスの向上や復興まちづくりへの寄与といった効果をより強く発現させる動機付けのために、利用料金制や増収額の一部を還元する手法など、運営者へインセンティブを与える工夫が可能な方法を採用する。本事業では宿泊部分や待合・ライブラリ部分に対しての適用を想定する。

	使用料	使用料一部還元※2	利用料金制
収納先	町	町	指定管理者
料金設定主体	町	町	指定管理者（条例範囲による）
課税	あり（仕入控除）	あり（仕入控除）	あり
事業主体の収益化	×	△	○

コミュニティセンターでの対象

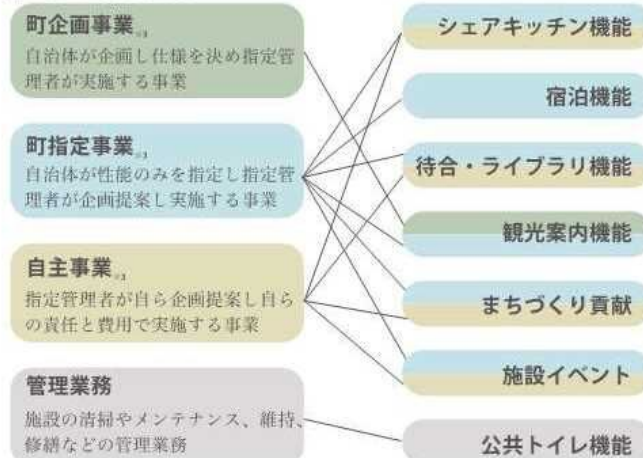
待合・ライブラリ機能

宿泊機能

※2 使用料収入のうち指定管理者の努力による増収効果の一部を還元する方式

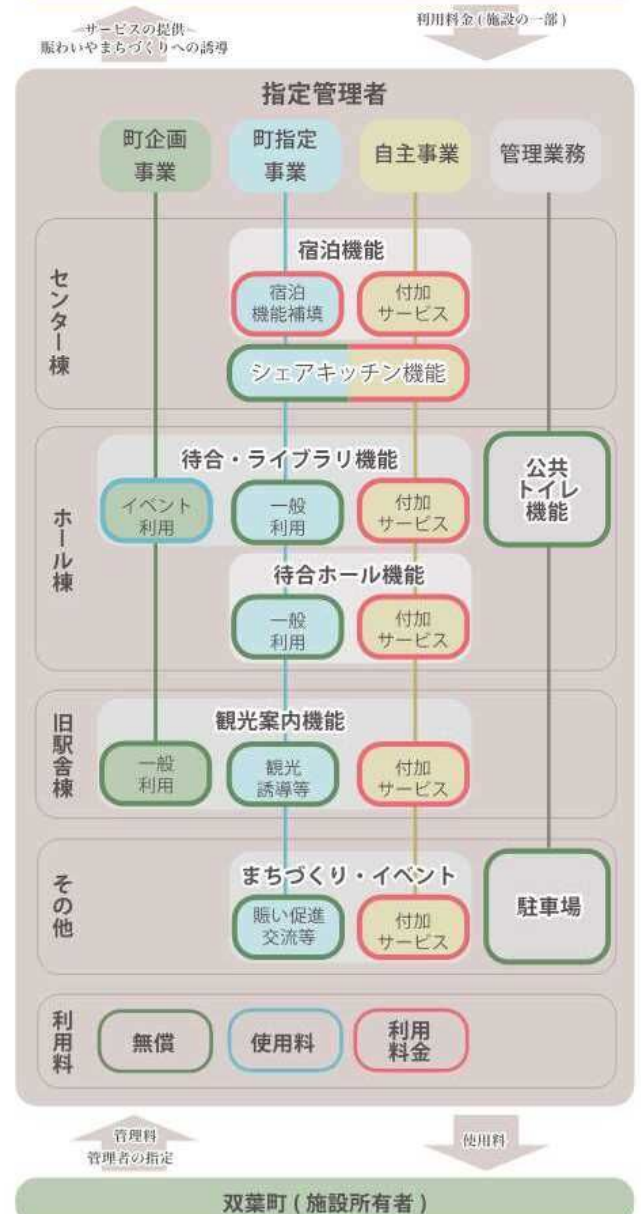
指定管理者が行う事業とインセンティブ

コミュニティセンターの活用用途候補には複数の用途がありそれぞれ役割が異なる。この用途と事業の種類を整理しどの部分に、誰が主体となって整備・運営するのかを整理する。



指定管理者業務と管理運営方法の全体像

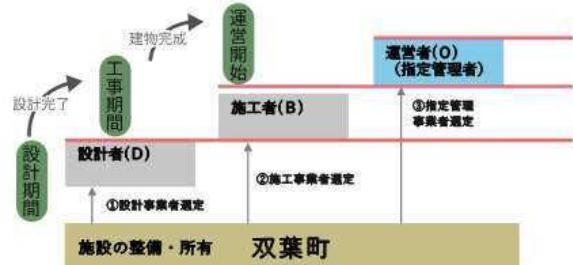
コミュニティセンターを活用する利用者



事業全体のフレームワーク

施設の開業までには既存建物の「改修設計」「改修工事」そして、その後の運営のための「指定管理者による管理・運営」の3段階がある。改修設計は設計者への公募、改修工事は施工会社の公募、施設管理・運営では指定管理者の公募が必要となり、それらが本施設の活用方針に対して、どのような形が最適なのか施設の規模や用途を鑑みて、手法を整理しメリットやリスク精査を行い手法を比較検討する。

なお、一般的な公の施設を供給する場合の発注方法は「改修設計」「改修工事」「指定管理者による管理・運営」各々が別々に発注される方式となる。



管理・運営者と事業との関係

一般的な施設の指定管理者募集のタイミングは上記の通り、設計、工事、運営の段階で進む。しかし施設運営者が事業を行う場合は、完成した建物を運営するだけとなると、運営等のしやすさや事業性に課題が発生する可能性がある。そのため本検討では将来的に指定管理者となる指定管理予定者を設定し設計の初期から施設運営を考慮した計画となるような枠組みとする方針とすべきと結論付けた。



検討のポイント

「改修設計」「改修工事」「指定管理者による管理・運営」の発注方法の検討では、それらの組み合わせに対して事業特性を反映する必要がある。また、特に本施設では自主事業を検討していることから、事業計画と設計や施工との関係性も考慮する必要がある。以上をふまえ本検討では以下のポイントで精査を行った。

1-施設の事業性

宿泊用途部分は施設利用方針から自主事業が想定される。事業の目的や利活用方針を踏まえ、収益性も考慮する必要がある。

2-施設開業までの時間

駅の待ち合い機能や公共トイレの機能、駅前の拠点機能を想定していることから、現在の双葉町にとって早期に整備される必要があるため全体工程の合理化も重要な観点となる。

3-整備方針を実現しやすい枠組み

施設方針に対して、最適な管理運営手法を実現するため、設計や施工と管理運営の関係性を考慮する必要がある。

4-発注者側、受注者側にとってリスクの少ない手法

公募期間や回数・業務運営の難易度、施設整備方針の達成しやすさ、施工性や物価高に対するコストコントロールのしやすさなど、様々なリスクに対しても考慮が必要となる。

発注方式のバリエーション

施設の指定管理者が将来的に運営することを想定し、事業計画や収益部分となる箇所の方針や仕様を設計者と協議できるためには、少なくとも設計の段階では施設の運営者が特定されている必要がある。さらに施工者と設計者の関係でも事業全体の工事費をコントロールする観点では設計者と施工者が協働する体制もあり得る。これらのことから発注方式としては3つバリエーションが考えられる。

なお、本施設の検討の前提として、施設の所有と資金調達とは町が行う前提としているため、一般的なPFI事業で検討される資金調達の枠組みは考慮しない。

○DBO方式



○DO+B方式



○O先行方式DB



各発注方式の特徴評価

	DBO方式	DO+B方式	O先行方式DB
施設の事業性	3者による協働のため、施設整備や運営の合理化、質の向上等に資する取組が生まれやすい	施設整備の合理化効果はDBOに比較して小さいがサービスや運営に対する水準向上が期待できる	事業性を最も考慮した手法となりやすいが、施設整備との合意形成が町主導となるため、発注者負担がある
開業までの期間	1回の発注で事業計画の運営までの手続きが可能ためステップの合理化により開業までの期間が少ない	発注手続きが2回となるため、行政手続きがDBOに比べ多くなり、開業までの期間が若干増加する	設計施工一括発注より前にOを発注する必要があるため、残り2つの手法より前倒しになるがDBOと期間の設定は同等
整備方針への訴求度	3者一体のため、工事コストを含めた実現性が高い	方針に対する訴求度は最も高く反映されやすく、設計の中で整備手法の検討が可能となる	OとDの方針擦り合わせの機会を頻繁に設けることで合理的な方針対応が可能となる
町	・工事費リスクによる観点で施設全体の方針実現に都度課題が発生しやすい ・整備手法の枠組みの調整等、包括的な事業運営がしにくい ・設計の遅延による全体工程の遅れの可能性がある	・設計完了時の工事費の調整リスク ・O起因による予定工事費の増額リスク ・設計内容と整備内容による指定管理者(指定後)への取組について調整リスクがある	・OとDBの意見調整を担う統括運営の必要があり、業務負担が増加する。 ・Oの提案内容に対する担保を町が管理する必要がある
リスク	△	△	×
指定管理予定者	・DBとの意見調整で意見しづらい可能性がある。 ・JV組成を踏まえた参入ハードルが高い	・JV組成の難易度が低い	・町の統括運営の判断に左右されやすく一貫した事業計画の担保にリスクがある
設計者	・設計条件が他手法よりも複雑化する可能性がある ・JV組成を踏まえた参入ハードルが高い	・JV組成の難易度が低い	・コストコントロールは随時可能となるが、管理運営との調整が設計遅延等のリスクとなる
施工者	・当初時点と設計完了時点での工事費調整のリスクがある ・JV組成を踏まえた参入ハードルが高い	・施工の合理化や効率化が他手法に比べ実現しにくい	・C工事を含めた工程リスクがある ・資材高騰による調整リスクがある
総合評価	△	○	△

発注手続きの整理

全体スケジュールを検討する上では、行政手続きにどの程度の期間を想定するかも重要な要素となる。各事業工程を整理し、前述した事業の枠組みに対して行政手続きも含めて全体スケジュールを比較する。

整理 1- 委託業務の公募準備～契約

委託業務の発注のためには、所定の準備期間が必要となる。また、本事業のように今まで町で前例が無いような事業の場合、条件設定や評価項目等の準備にもそれなりに時間を要する。本業務では指定管理予定者、設計者、施工者選定の発注工程を、一般的な発注準備の工程を基準として、各発注方法の想定条件を盛り込んだ形で各工程を整理する。

事業全体 基本方針 検討	分離発注方式		
	公募準備	公募期間①(指定管理予定者)	審査契約
・利活用 方針 ・委託内容 ・予定工事 費等 4m	2m	4m	1m
	・事業計画 ・施設運営手法 ・発展的利活用など		
	公募期間②(設計)	審査契約	
	2m	1m	
	・仕様書作成 ・審査体制構築 ・公募手続き調整		
	・協働体制 ・コスト削減 ・施設活用など		

整理 2- 一括発注の方式

本事業では、設計内容の合理化や行政手続きの省力化などを前提に、異なる業種間を一体として発注する一括発注方式(業務分担型)を想定している。業務開始には一括業務として共同体と基本協定を締結し、さらに分担業務に対して個別契約を結ぶ必要がある。そのため分離発注に比べ契約手続が1工程増加する。

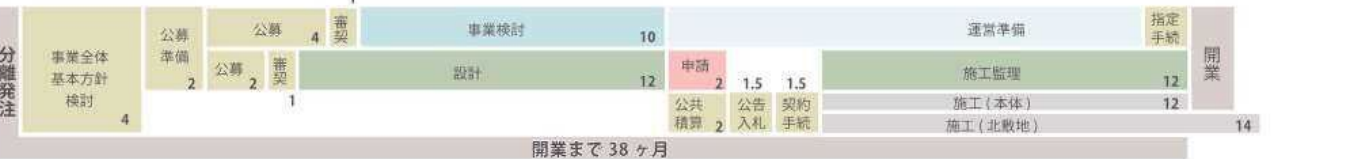


整理 3- 工事契約

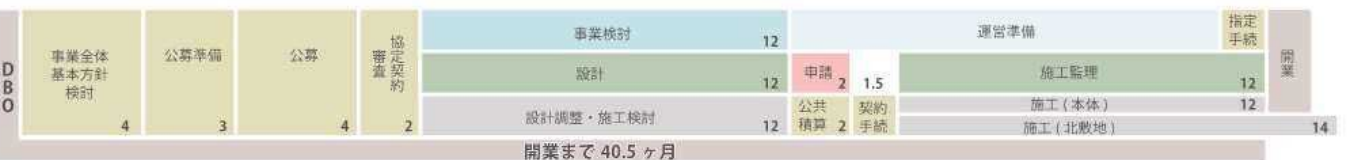
工事契約は一般的な分離発注方式であれば、一般競争入札となる。一方で一括発注方式では整理2のような協定締結から個別契約となるが、双葉町では条例により、予定価格5,000万円以上の工事では議会の議決が必要となるため、それらの工程の考慮が必要となる。

分離発注方式			
公共積算	2m	公告～入札	1.5m
・設計完了後の公共積算 ・予定価格の作成		・入札説明書等作成 ・入札手続きの調整 ・議会承認日程の調整	契約手続
			1.5m
			仮契約 議会 本契約
設計と施工が一体となった発注方式			
協定締結	設計	公共積算	2m
		契約手続	1.5m
		仮契約 議会 本契約	

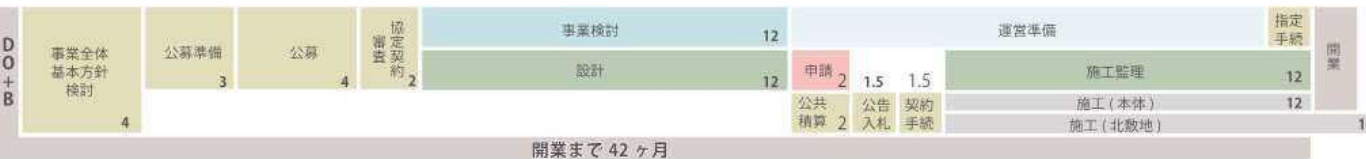
全体工程比較



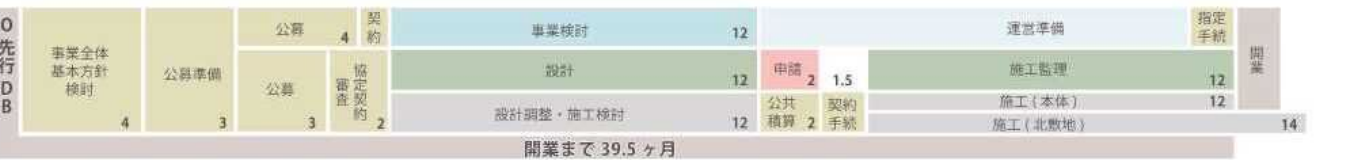
手続きが複数回に渡り煩雑となる一方で、開業までの日数は少ない。ただし、指定管理予定者の参画が遅くなるため、他の方式に比べ最初期での調整が重要となる。



発注手続きが一回となるため発注手続きが最も効率化できる。



発注が2回となり、工事公募が一般競争入札となるため、行政手続きの処理期間の増加により開業時期が最も遅れる。



発注は2回となるが、工事公告が不要となり一括発注部分の公募期間も短くなるため全体工程は分離発注の次に短い。

受託者想定工程



発注方式の総合評価

	DBO	DO+B	O先行DB
事業性	施設の実現性が最も高いが、まちづくりなどの親業性が弱い	まちづくりや事業性の観点で親業性が高く、コストリスクも回避しやすい	復興事業や自主事業と工事費のバランスの良い事業計画となりやすい
リスク	業務効率化は可能となるが、参入リスクが高い※	コストリスクはあるが、復興事業や自主事業に対する提案性が高い	コストリスクは管理しやすいが運営リスクがある
工程	工程は短い	工程は最も長い各フェーズの管理は比較的容易	工程は最も短い、行政手続きは最も効率的
総合評価	合理的手法だが参入リスクが高い※	方針実現性が高いが開業時期遅	発注者の運営負担が大きい

※参入リスクについて
町民・従業員が少ない双葉町というマーケットでは、民間事業を実施するリスクが大きいため、本事業に参入を検討する運営者の数が限られる。参入を検討する運営者の数を確保できる可能性を高くする発注手続きを構築することが、復興まちづくり初期段階にある本件においては重要である。
その意味で運営ノウハウを有する運営者だけで事業参画を検討することができる手法を構築するために、施工(B)と運営(O)を別個に発注する方法が参入リスク低減には有効と考えられる。