資料1

2026.10.1 時点

森岡地区拠点施設
基本計画（案）

202●年●月

東浦町

◆ 目次 ◆

第1章　背景・目的等 1
1　背景・目的 1
2　計画の位置付け 2
第2章　現状整理 3
1　施設及び敷地の概要 3
2　基本理念及びコンセプト 8
3　導入機能 10
第3章　施設計画 11
1　諸室等構成計画 11
2　配置・動線計画 23
3　概算事業費 31
4　建築計画 32
5　主な諸室の考え方 37
第4章　管理運営の方向性 41
1　管理運営方針 41
2　管理運営において留意すべき事項 41
3　既存施設の管理運営体制 43
4　管理運営体制 43
第5章　事業手法等の検討 44
1　事業手法の整理 44
2　民間事業者ヒアリング 46
3　官民連携の検討 46
4　事業想定スケジュール 47

第1章　背景・目的等

1　背景・目的

(1)背景

東浦町（以下、「本町」といいます。）が所有する公共施設の多くは、1970 年代から 1980 年代にかけて集中的に建設され、現在は老朽化が進行しており、今後多額の更新費用が必要となる見込みです。加えて、人口減少や少子高齢化による人口構造の変化等、社会環境が変化する中、財政状況も今後一層厳しくなる見通しであり、現在の公共施設をそのまま維持することは非常に困難な状況です。

このような背景を受け、本町では、2016 年3月に東浦町公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」といいます。）を策定し、公共施設等の現状や中長期的な更新等に係る見通しを整理するとともに、今後の施設管理に関する基本的な方針を示しています。

さらに、2024 年3月に東浦町公共施設再配置計画（以下、「再配置計画」といいます。）を策定し、施設ごとの課題や今後のあり方を検討し、施設更新・複合化・集約化等の方向性を含む公共施設再編の基本的な方針を示しています。

再配置計画において、モデル事業として位置付ける森岡地区拠点施設について、2025 年 10 月に森岡地区拠点施設基本構想（以下、「基本構想」といいます。）を策定し、施設整備に向けたコンセプト、施設の基本的な考え方、導入機能等を示しています。

(2)目的

再配置計画では、各地区において、地区施設の複合化・集約化を図ることで、学校教育、子育て、学習・交流、福祉、運動、消防・防災機能を可能な限りまとめて拠点化し、多世代交流や多機能化による利便性向上や合理性・効率性の最大化、コスト縮減等を図る方向性としています。

森岡地区拠点施設基本計画（以下、「本計画」といいます。）は、施設整備に向け、施設計画、管理運営、事業手法等について方向性を示すものです。

また、森岡地区拠点施設は、再配置計画におけるモデル事業としての役割を以下のとおり認識し、計画を策定するものです。

①再配置計画に基づく地区拠点形成の先導的モデル
②複合化による地域の核となるまちづくり拠点形成モデル
③公共施設ファシリティマネジメントの観点での適正規模設定・財政負担縮減モデル

2 計画の位置付け

(1)再配置計画との関係

再配置計画は、2024 年度から 2058 年度の 35 年間を計画期間(うち 2038 年度までを前期計画)とし、公共施設ごとの現状と課題を整理したうえで、以下の3つの基本方針を定めています。

また、適正規模での拠点整備を実現するための数値目標として、以下の面積削減目標を掲げています。

図表1-1 再配置計画での基本方針及び面積削減目標

基本方針

1 拠点形成によるすべての町民サービスの向上
2 水害等の災害への対応能力の向上
3 東浦町の将来人口を見据えた公共施設規模の実現

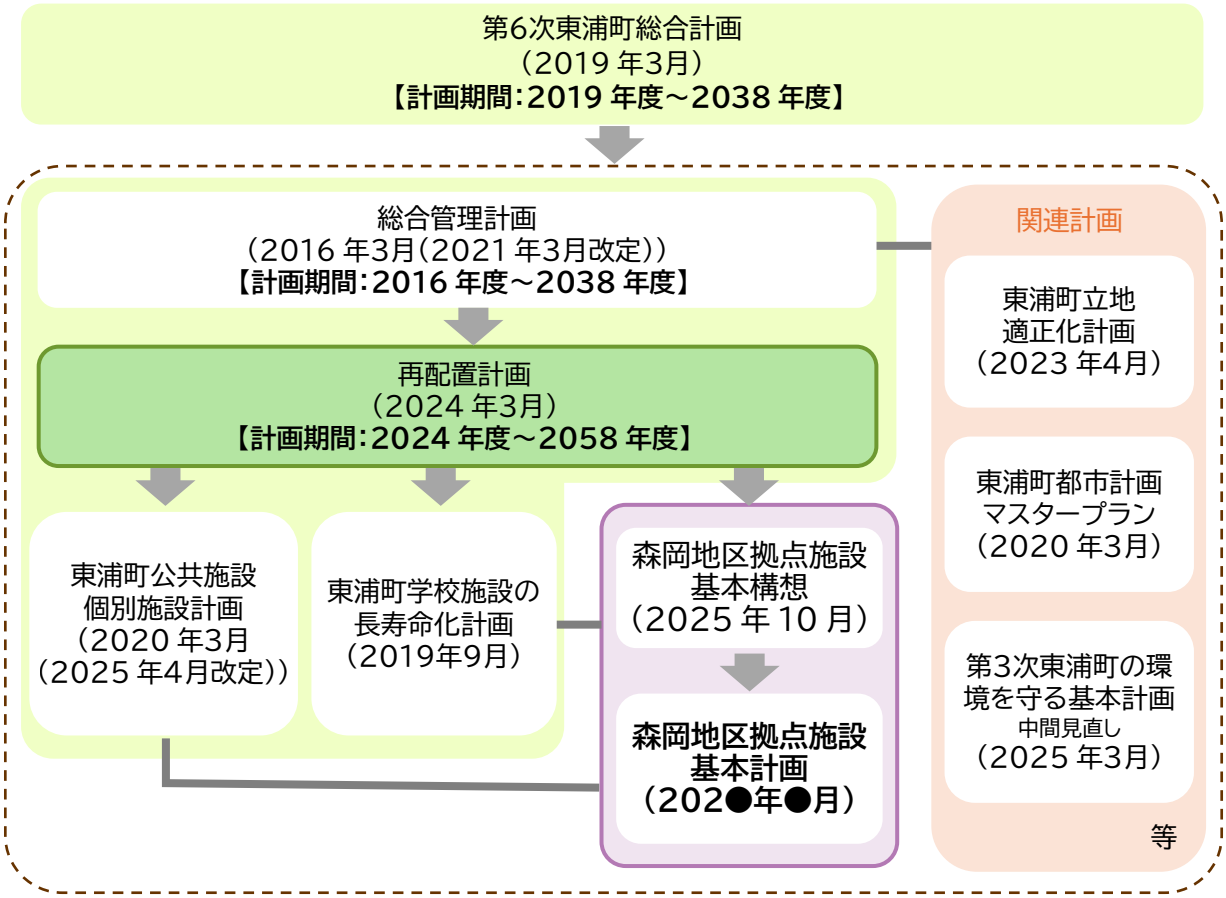
面積削減目標

複合化・集約化等による拠点整備に際しては、既存施設の総延床面積よりも『30%以上』の面積削減を図る。

(2)上位・関連計画との関係

本計画は上位計画である基本構想を具体化する計画として、基本構想と同様に、再配置計画をはじめとした公共施設ファシリティマネジメントに係る計画との関係に加え、「東浦町総合計画」、「東浦町立地適正化計画」、「東浦町都市計画マスタープラン」等の各種計画との関係にも配慮し、計画策定を進めるものです。

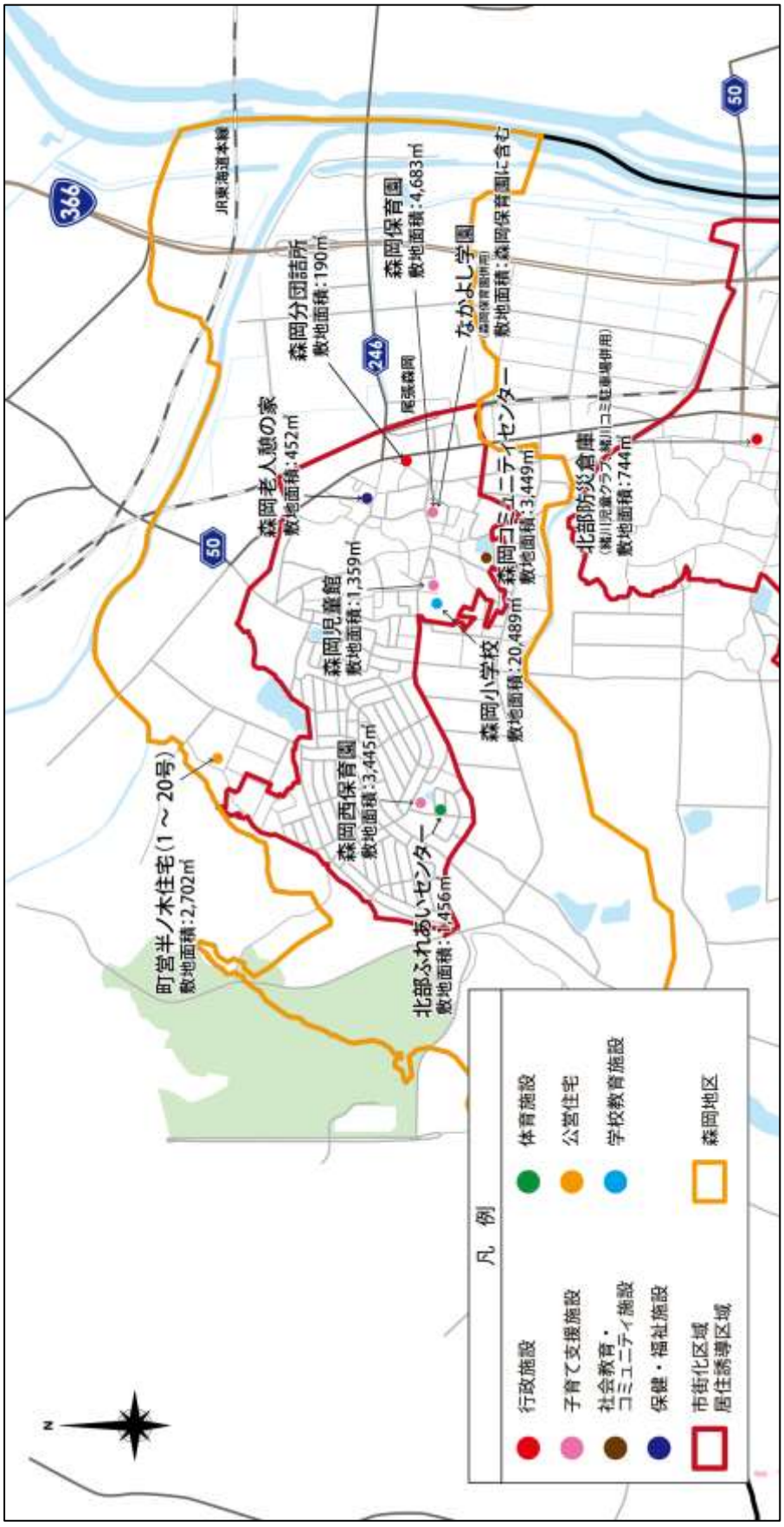
図表1-2 上位・関連計画との関係



第2章　現状整理

1　施設及び敷地の概要

(1)森岡地区の公共施設の立地状況



図表2-1　公共施設の立地状況(森岡地区周辺抜粋)

(再配置計画をもとに作成)

(2)人口の状況

人口の状況について、基本構想において以下のとおり整理しています。

1)人口推移

森岡地区の人口は、1985 年の約 7,000 人から 1990 年代に一度減少しますが、その後は増加に転じ、2000 年には 7,000 人を超え、途中増減はあるものの増加傾向が続き、2020 年には調査期間内において最大人口規模となる 8,014 人でした。

将来の人口推計をみると、土地区画整理事業の有無にかかわらず地域内人口総数は 2022 年から 2062 年にかけて徐々に減少していくと推計されています。しかし、2022 年と 2062 年の人口比率をみると、土地区画整理事業を実施した場合が-11.6%であるのに対し、実施しない場合は-20.6%であることから、土地区画整理事業を実施することにより、人口減少規模の縮小ができると推計されます。

2)児童推計

森岡小学校の児童数は、1982 年の 888 人から 2022 年には 439 人に減少しています。また、土地区画整理事業に伴い一時的に児童数が増加すると推計されています。しかし、その後減少傾向に転じると推計されています。

3)園児数

園児数について、森岡保育園は3～5歳を対象としており、2020 年から 2024 年にかけてほぼ横ばいで 50 人前後を推移しています。森岡西保育園は1～5歳を対象としており、2020 年から 2024 年にかけて増加傾向にあり、2023 年の 177 人が最も多いです。しかし、森岡地区の人口推計を踏まえると、今後、園児数も減少していくと想定されます。

(3)公共交通の状況

森岡小学校には、緒川駅と長寿医療研究センターを結ぶ「う・ら・ら長寿線」が通っており、最寄りの停留所は敷地北側の「森岡中町」になります。

(4)対象施設の概要

森岡地区拠点施設へ複合化・集約化する対象施設の概要は下表のとおり、行政施設2施設、子育て支援施設4施設、社会教育・コミュニティ施設1施設、保健・福祉施設1施設、体育施設1施設、学校教育施設1施設の合計 10 施設を対象としています。

図表2-2 対象施設の概要

施設名	建築年	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	施設類型
森岡分団詰所	1981	190	100	行政施設
北部防災倉庫	1987	744 (緒川児童クラブ、緒川コミュニティセンター駐車場併用)	270	行政施設
森岡保育園	1971	4,683 (併用)	617	子育て支援施設
なかよし学園	2011		324	子育て支援施設
森岡西保育園	1975	3,445	1,337	子育て支援施設
森岡児童館	1997	1,359	329	子育て支援施設
森岡コミュニティセンター	1980	3,449	788	社会教育・ コミュニティ施設
森岡老人憩の家	1987	452	172	保健・福祉施設
北部ふれあいセンター	1994	1,456	721	体育施設
森岡小学校	1964	20,489	6,886	学校教育施設
防災倉庫等(森岡小学校等)	—	—	60	—
計			11,604	

(再配置計画をもとに北部防災倉庫・なかよし学園等を追加)

(参考)なかよし学園の位置付けについて

なかよし学園は、再配置計画において、子育て支援・母子保健等の支援機能との連携・一体的支援の強化を図るため、全町施設として町中央部への移転を検討することとしていました。

その後、森岡地区拠点施設の整備に向けた検討を具体化する中で、現在地での単独運営に伴う課題や町内の障害児支援体制等を総合的に勘案し、町中央部における全町拠点の整備を待つことなく、子どもの健やかな育ちを支える環境を早期に整える観点から、なかよし学園は森岡地区拠点施設内で運営することとします。

(参考)民設民営保育園について

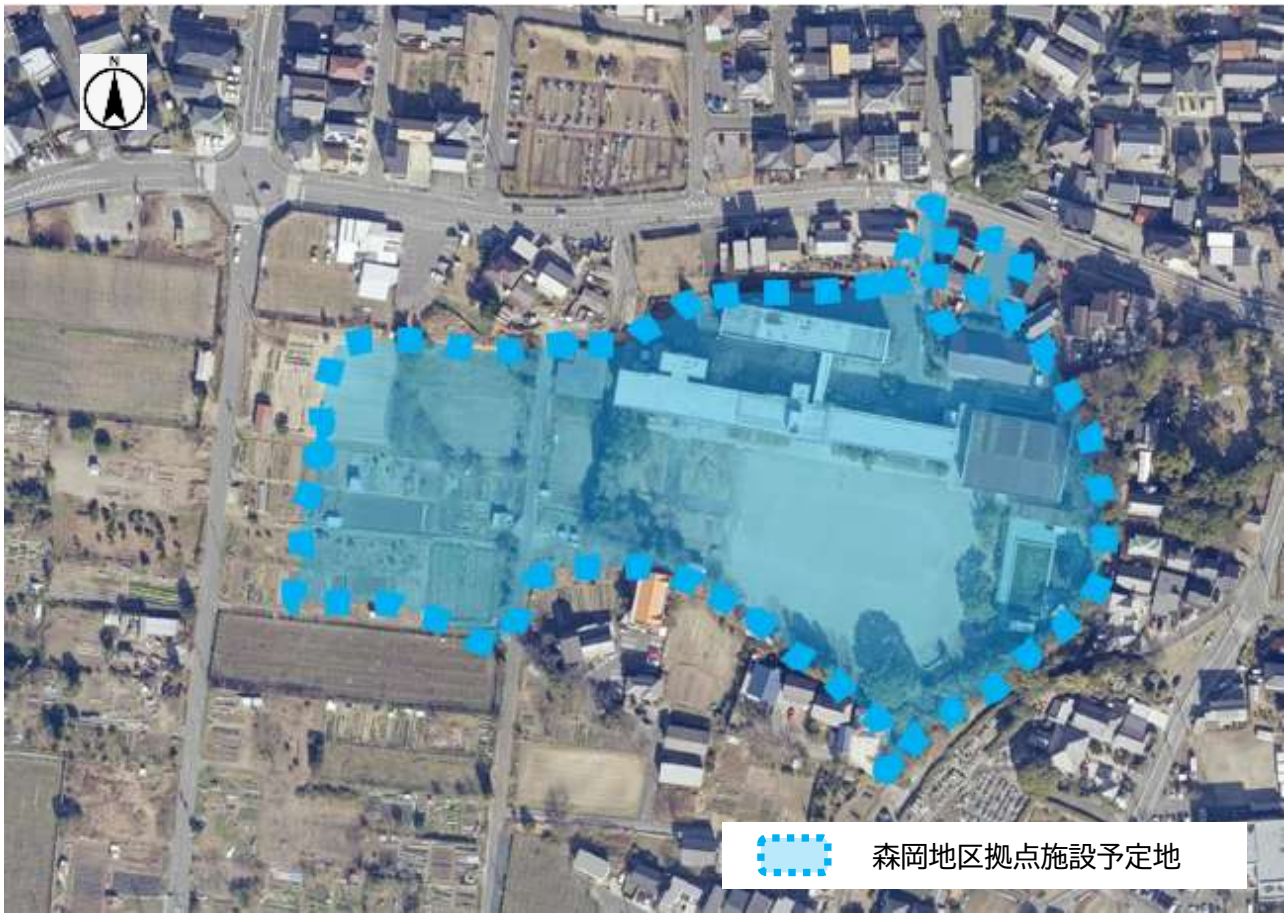
町立保育園の今後のあり方として、多様化する保育ニーズへの対応、保育士不足の解消、運営費等の効率化による新たな財源の創出、子どもの育ちに関する新たな施策の実施等を目的として保育園の民営化を進めています。

本計画においては、複合施設の敷地内に民設民営として必要な保育園用地を確保するものとします。

(5)敷地の概要

森岡地区拠点施設の敷地は、現東浦町立森岡小学校・森岡児童館敷地及び(仮称)東浦森岡南部土地区画整理事業予定地の一部を一体的に活用することを予定します。

図表2-3 敷地概要

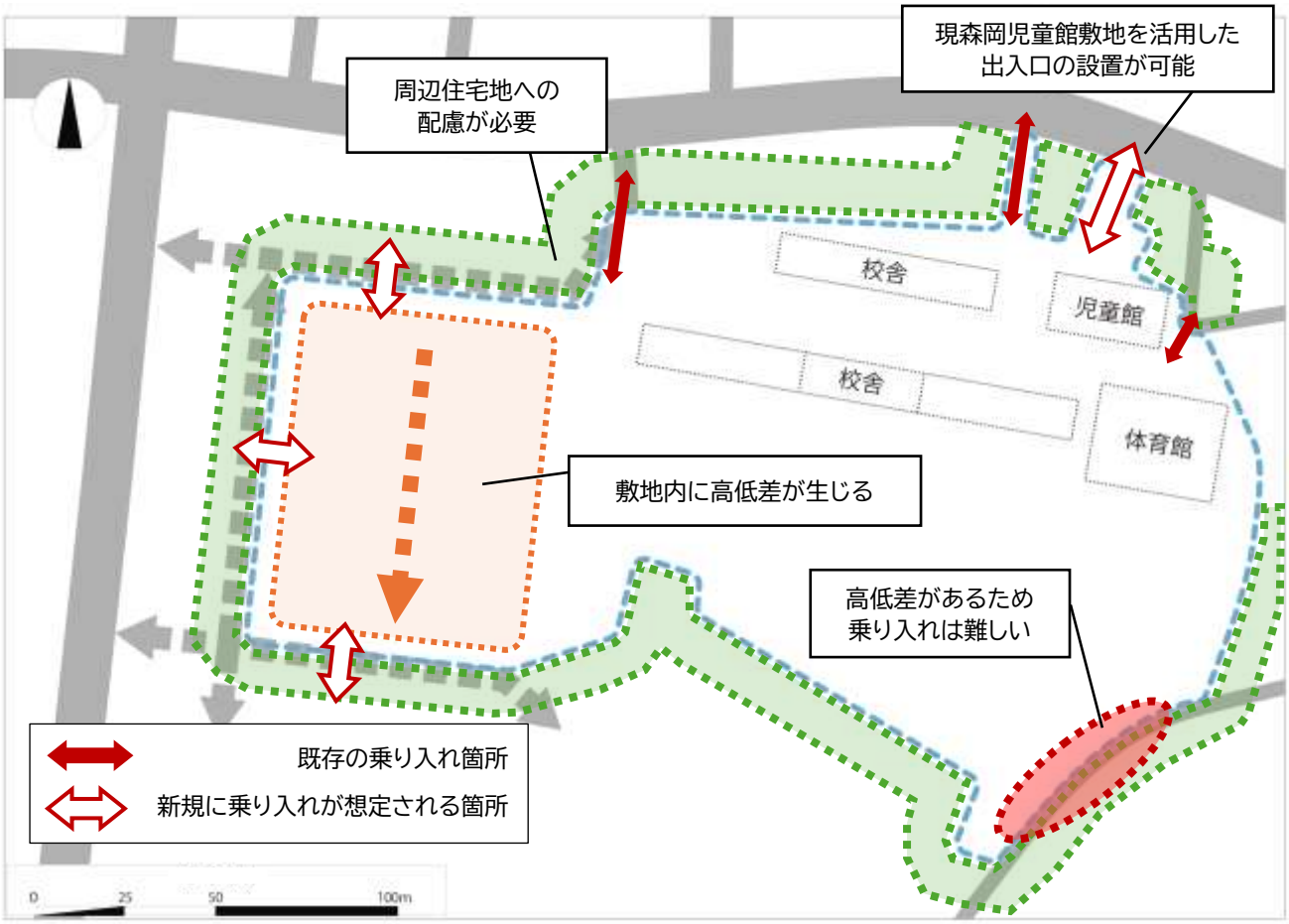


敷地概要		
敷地面積	現森岡小学校・森岡児童館	21,848 ㎡
	(仮称)東浦森岡南部土地区画整理事業予定地の一部	約 10,000 ㎡
借地		無し
用途地域(指定建蔽率/指定容積率)	現森岡小学校・森岡児童館	市街化区域:第一種中高層住居専用地域(60%/200%)
	(仮称)東浦森岡南部土地区画整理事業予定地の一部	市街化区域:第一種中高層住居専用地域(予定)(60%/200%)
災害ハザード		該当無し
立地適正化計画	居住誘導区域	○(一部)
	都市機能誘導区域	―
農業振興地域の整備に関する法律の位置付け		無し
高圧線架空		無し

(6)敷地条件及び敷地特性のまとめ

敷地条件及び敷地特性は、以下のとおりです。

図表2-4　敷地条件及び敷地特性



敷地の地形	・敷地西側は、北側から南側に向けて土地が低くなっており、敷地内に高低差が生じるため、施設配置に際して留意が必要です。 ・整備の合理性や事業費抑制等の観点から、現森岡小学校敷地、現森岡児童館敷地は既存の地形を基本とするとともに、土地区画整理事業の保留地についても引渡し時の敷地境界・高低差を基本とし、大がかりな土地形状や性質等の変更は実施しないことを前提として計画するものとします。
計画対象地へのアクセス	・敷地北側は、現森岡小学校敷地の出入口に加え、現森岡児童館敷地を活用した出入口の設置が可能です。ただし、同一道路に複数の出入口を設置する場合は、道路交通の安全性の確保や円滑な交通処理等について検討が必要です。 ・敷地西側は、土地区画整理事業に伴い、敷地周囲に区画道路の整備が予定されていますが、区画道路との接続に際しては高低差に留意が必要です。 ・敷地南東側は、高低差があるため車両の乗り入れは困難です。 ・緊急車両の動線確保への配慮が必要となります。
周辺住宅地への配慮	・敷地北側は住宅地であり、加えて敷地西側及び南側は土地区画整理事業により宅地開発が見込まれることから、周辺への圧迫感、周辺からの見え方等への配慮が必要となります。

2 基本理念及びコンセプト

(1)基本理念

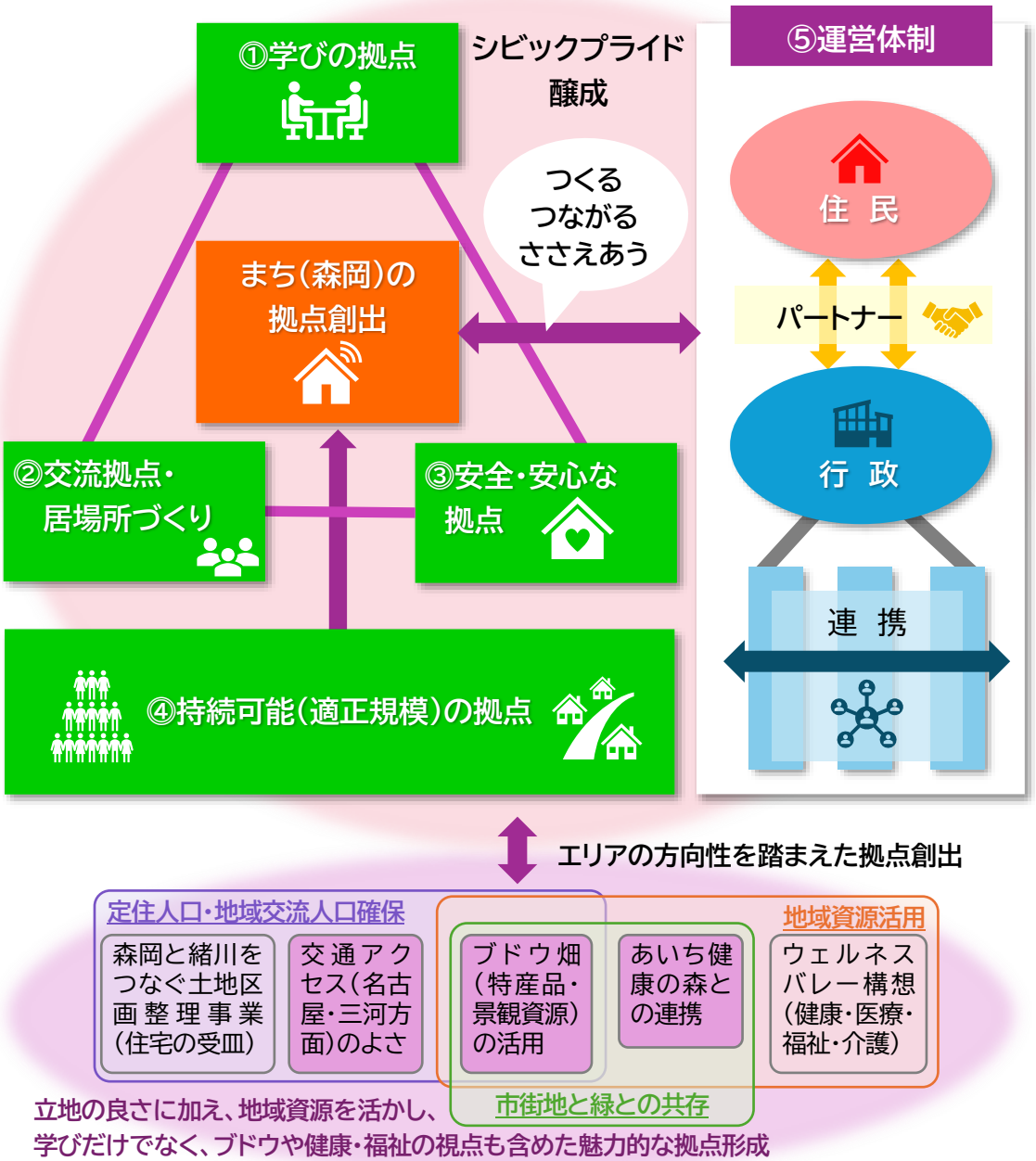
基本理念について、基本構想において以下のとおり設定しています。

「つくる・つながる・ささえあう」を実現する
世代を超えて幸せと絆もりもりの拠点創出

(2)コンセプト

コンセプトについて、基本構想において以下のとおり設定しています。

図表2-5コンセプト



（3）基本方針

基本方針について、基本構想において以下のとおり設定しています。

①学びの拠点

児童・園児の学びをはじめ、地域住民の「学びの拠点」を形成

- ●森岡らしい地域資源を活かした新しい時代の学びの拠点
- ●個性化教育の推進など、多様な教育への柔軟な対応が可能な拠点
- ●多様な機能、複合化、地域・多世代交流を活かした魅力ある教育環境の形成
- ●児童・園児だけでなく地域住民みんなの学び（生涯学習）の拠点

②交流（コミュニティ）の拠点・居場所づくり

多様な方が居場所として利用でき、繋がることのできる「交流の拠点」を形成

- ●多様な方が「つながる」ことができ、地域住民が愛着・誇りを持てる拠点
- ●地域住民みんなが気軽に利用でき、居場所となる拠点
- ●森岡地区の歴史や自然等の様々な資源を活かした特色あるまちづくり拠点
- ●土地区画整理事業をはじめとした市街地整備も踏まえた交流拠点

③安全・安心な拠点（防災拠点）

防犯性・防災性を持った「安全・安心な拠点」を形成

- ●利用者が安全・安心に過ごせる拠点
- ●児童・園児などが安全・快適に過ごせる教育環境を提供する拠点
- ●平常時だけでなく、災害時にも活用できる防災拠点
- ●立地の良さを活かした防災拠点

④持続可能（適正規模）な拠点

ファシリティマネジメントの観点を踏まえ、「ちょうどいい」持続可能な拠点を形成

- ●将来世代に負担のかからないよう、施設規模の最適化を図った拠点
- ●共有化、多目的化を可能な限り行い、合理的・効率的な拠点形成
- ●VUCA（将来の予測不可能）の時代を見据えた柔軟性・可変性のある拠点
- ●環境配慮等の社会情勢にも対応した拠点

⑤運営体制（管理運営計画）

複合拠点施設の効果的な運用に向け、計画段階から運営体制の構築を検討

- ●「自分ゴト」「みんなゴト」として、計画段階から子どもをはじめ、地域住民みんなで「つくる」「つながる」「ささえあう」拠点運営体制の実現
- ●縦割り行政で複合拠点施設が雑居ビル化しないため、横軸連携（ワンストップサービス）を早期導入し、機能複合を最大限活かした魅力的な拠点運営

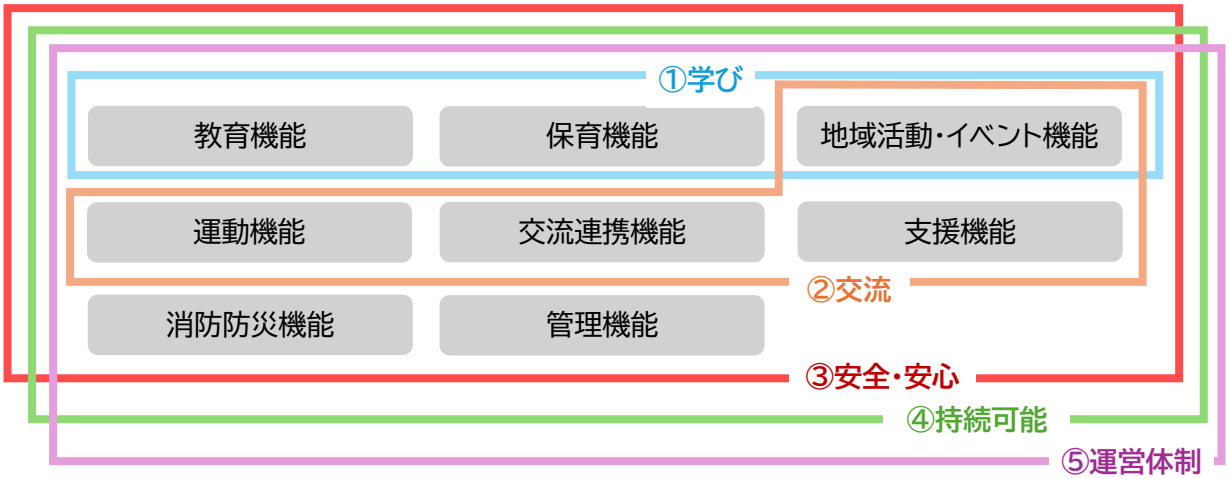
3 導入機能

森岡地区拠点施設における導入機能について、基本構想においてアクティビティを踏まえて以下のとおり整理しています。

図表2-6 森岡地区拠点施設における導入機能

教育機能	個別化・個性化教育の推進をはじめとして、今後想定される多様な教育への柔軟な対応が可能な、特色ある教育の場及び児童の健全な育成を図る場を設けます。
保育機能	就労形態の変化に対応した保育環境を整えるため、乳幼児の子育てを支援する機能を設けます。
地域活動・イベント機能	生涯学習に係るサークルや団体等による活動、会議や教室等の一般利用、各種イベント等、様々なニーズに対応した地域活動の場を設けます。
運動機能	児童・幼児や地域住民の体力向上・健康増進のため、スポーツやヨガ、体操等により、誰もが気軽に運動に取り組めるような機能を設けます。
交流連携機能	多様な方が居場所として利用でき、つながることができるよう、交流連携やイベントを実施できる場所・仕組みを設けます。
支援機能	子どもの支援、子育てや生活の支援、福祉の支援をはじめ、コミュニティソーシャルワーカーやボランティア等、多様な方を支援できる機能を設けます。
消防防災機能	万が一に備えて、火災・地震・水害等の様々な災害に対応できるよう、消防防災機能を設けます。
管理機能	セキュリティに配慮しつつ、効果的な運用に向けた管理機能を設けます。

図表2-7 基本方針と導入機能の関連イメージ



第3章　施設計画

1　諸室等構成計画

(1)必要となるスペース

導入機能を踏まえ、森岡地区拠点施設に必要となるスペースを、以下のとおり設定します。

図表3-1　必要となるスペース

①小学校(普通教室等)のスペース
・普通教室等の小学校授業を行うスペース
・不登校児支援等の子どもに関する支援を行うスペース
・職員室等の管理諸室

②学び(特別教室等)のスペース
・小学校特別教室等の授業を優先しつつ、読書、音楽、工作、食を通じた地域活動・交流を行う共用スペース

③運動のスペース
・小学校の体育授業等を優先しつつ、地域スポーツ活動を行う共用スペース

④地域のスペース
・子どもや高齢者を含めた地域の人々がサークル活動や談笑、会議を実施する共用スペース

⑤集いのスペース
・展示やプレゼンテーション等ができる、気楽に集い、休憩できる共用スペース
・地域学校協働推進・ボランティアのスペース
・コミュニティソーシャルワーカーによる相談支援(ふくし何でも相談)として支援を行うスペース

⑥子ども・支援のスペース
・児童預かりや子どもの遊び場・教育の場として機能する共用スペース
・親子教室等の子どもに関する支援を行うスペース
・なかよし学園としての障害児通所支援のスペース



⑦管理のスペース

・情報セキュリティに留意しつつ、複合化した施設を効率的に運用するための各施設の管理事務所（森岡小学校及びなかよし学園の管理諸室は除く）

・倉庫等



⑧消防・防災のスペース

・防災倉庫

・火災等による非常時に対応するための森岡分団のスペース



⑨保育園のスペース

・民設民営での保育園整備



（2）既存施設の利用状況と複合施設の共用に関する検証

既存施設における現在の利用状況を、新たな複合施設に当てはめ、共用が可能かを検証しました。

具体的には、北部ふれあいセンター、森岡コミュニティセンター、森岡老人憩の家で実施していた地域の活動を複合施設でも継続できるように、小学校の体育館や特別教室に加え、新たに整備する多目的ホール及び多目的室1～3（仮）を地域と共用できるかを、小学校の利用状況と地域の活動状況をもとに確認しました。

その結果、体育館競技は小学校の体育館を利用、それ以外の軽運動等は主に多目的ホール及び多目的室1（仮）を利用、運動以外のサークルや会議、老人クラブ活動等は特別教室に加え、主に多目的室2（仮）・多目的室3（仮）を利用することで、一部の団体については、時間や曜日の調整が必要なものの、これまで利用されていた団体及び学校（授業）の継続利用が可能と考えられます。

なお、検証結果は、15 ページの「図表3-2　複合施設の共用に関する検討」のとおりです。

（A4裏面空白ページ）

本検証は、あくまでも利用枠を確認するための検討であり、詳細な運用調整は今後、活動全体で調整していくものです。

図表3-2　複合施設の共用に関する検討

【既存施設の利用状況】

※太字は定例または利用率 50%以上の活動、細字は月2、3回程度または月1回以下の活動

森岡小学校（体育館 904㎡）

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
	学校授業	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業** アフタースクール※	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業** アフタースクール※	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業** アフタースクール※	**学校開放**	**学校開放**		**学校開放**	**学校開放**

体育館は、上記に加えて避難場所・選挙投票所としても利用

※アフタースクールは毎週木・金曜日の授業終了後～18 時までの利用

北部ふれあいセンター（体育館 450㎡／和室計 32㎡）

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
				体操等	**体操等**			**体操等**		**体操等**	**体操等**	**体操等**	**体操等**	**体操等**	**空手等**	**卓球**	**卓球**	**卓球**			**バレーボール**

和室計 32㎡：会議・サークル

コミュニティセンター（ホール 194㎡）

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
	軽運動等	**軽運動等**		**軽運動等**	**サークル等**			軽運動等		**サークル等**	**サークル等**		**軽運動等**			軽運動等	**サークル等・**軽運動等	**サークル等**	**サークル等・**軽運動等	**サークル等**	

ホールは、上記に加えコミュニティ祭り・コミュニティ総会でも利用

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
講義室 72㎡		**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	サークル等				サークル等	会議等	サークル等	**サークル等**			料理同好会	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**
会議室 36㎡		**サークル等**	**サークル等**	サークル等	**サークル等**	**サークル等**	サークル等	サークル等		サークル等	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	サークル等		サークル等	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等・**会合等
和室1 51㎡					サークル等			サークル等									**サークル等・**軽運動等	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	
和室2 23㎡					**サークル等**												**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	
料理室 30㎡																料理同好会	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	

老人憩の家（ホール 54㎡／和室計 50㎡）

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
		老人クラブ		**老人クラブ軽運動**				**老人クラブ**		**老人クラブ**			**老人クラブ**	**老人クラブ**		**老人クラブ軽運動**					

和室計 50㎡：老人クラブの各会議（会長会議、各クラブの会議）

【複合施設の共用に関する検討】

学校授業で利用する枠について、夏休み等は、児童クラブ等の児童の活動の場として利用することが可能

学校体育館

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
	学校授業	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業**	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業** アフタースクール※	**学校開放**	**学校授業**	**学校授業** アフタースクール※	**学校開放**	**学校開放**		**学校開放**		**学校開放**	**バレーボール**

※アフタースクールは毎週木・金曜日の授業終了後～18 時までの利用

多目的ホール／多目的室1

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
多目的ホール	**学校利用等**	**サークル等**		**体操等**	**体操等**		**学校利用等**	軽運動等 学校利用等		**サークル等**	**サークル等**		軽運動等	学校利用等	空手等	**卓球**	**卓球**	**卓球**	**サークル等・**軽運動等	**サークル等**	**学校開放**
多目的室1	**軽運動等**	**軽運動等**		**軽運動等**				**体操等**		**体操等**	**体操等**	**体操等**	**体操等**	**体操等**		軽運動等	**サークル等・**軽運動等	**サークル等**			

理科室／音楽室／図工室／家庭科室

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
理科室	**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**			**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	
音楽室	**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**			**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	
図工室	**学校授業**	**学校授業**		**サークル等**	**学校授業**		サークル等			**学校授業**	**学校授業**								**サークル等**	**サークル等**	
家庭科室	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		**学校授業**	**学校授業**		会議等	サークル等	サークル等	**サークル等**	料理同好会	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**

多目的室2／多目的室3

	月曜日			火曜日			水曜日			木曜日			金曜日			土曜日			日曜日		
	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間	午前	午後	夜間
多目的室2	サークル等	**老人クラブ**		**老人クラブ軽運動**	**サークル等**	**サークル等**		**老人クラブ**		**老人クラブ**	サークル等		**老人クラブ**	**老人クラブ**		**老人クラブ軽運動**	軽運動等				
多目的室3	サークル等	**サークル等**	**サークル等**	サークル等	**サークル等**	**サークル等**	サークル等	サークル等		サークル等	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	サークル等		サークル等	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等**	**サークル等・**会合等	

※表が二段になっている箇所は、上段に月2，3回程度または月1回以下の活動を当てはめたため、下段の空白部分に別の活動を入れられます

（A3裏面空白ページ）

(3)施設規模の検討

各スペースにおける諸室の想定面積を以下に示します。なお、現時点での想定に基づくものであり、今後の基本設計等の詳細検討により変更が見込まれます。

図表3-3 各スペースの想定規模

諸室	延床面積	面積の考え方
①小学校(普通教室等)のスペース(4,210 ㎡)		
①-1普通教室 (特別支援学級含む)	1,344 ㎡	普通教室 18 学級、特別支援学級6学級で設定 普通教室の教室面積は 64 ㎡(8m×8m)で設定 特別支援学級は1学級あたり普通教室 0.5 学級分の規模で設定
①-2ラーニングスペース (オープンスペース)	384 ㎡	64 ㎡(8m×8m)×6学年で設定
①-3 校内教育支援センター	11 ㎡	町内中学校の校内教育支援センターの利用実績等を参考に必要な面積を設定
①-4 相談室・カウンセラー室	15 ㎡	1人あたり 2.5 ㎡×6人で設定
①-5通級指導教室	20 ㎡	通級指導利用率等を参考に必要な面積を設定
①-6職員室	256 ㎡	1人あたり4㎡×64 人で設定
①-7事務室	24 ㎡	1人あたり4㎡×6人で設定
①-8管理諸室	408 ㎡	以下に示す管理諸室の面積合算により設定 ・配膳室(3室):90 ㎡ ・放送室:18 ㎡ ・応接室:29 ㎡ ・保健室:65 ㎡ ・印刷室:24 ㎡ ・教材室(3室):120 ㎡ ・職員用更衣室:32 ㎡ ・職員用トイレ:30 ㎡
①-9児童用更衣室	64 ㎡	男女合わせて1学級分の面積で設定
①共用部	1,684 ㎡	既存の森岡小学校の共用部率を参照し、小学校(普通教室等)のスペース全体面積の約 40%で設定
②学び(特別教室等)のスペース(1,284 ㎡)		
②-1特別教室	771 ㎡	以下に示す既存特別教室の面積合算により設定 ・図書館:133 ㎡ ・図書準備室:32 ㎡ ・理科室(2室):186 ㎡ ・理科準備室:32 ㎡ ・音楽室:89 ㎡ ・音楽準備室:32 ㎡ ・音楽の広場:89 ㎡ ・図工室:89 ㎡ ・家庭科室:89 ㎡
②-2多目的ホール	192 ㎡	学年集会及び地域コミュニティ行事等を行うことができるスペースとして3学級分で設定
②共用部	321 ㎡	学び(特別教室)のスペース全体面積の約 25%で設定
③運動のスペース(952 ㎡)		
③-1体育館	904 ㎡	既存の森岡小学校体育館同等面積で設定
③-2プール	0㎡	水泳授業の民間委託により、施設内には設けない
③-3屋外体育倉庫	48 ㎡	既存の森岡小学校屋外体育倉庫同等面積で設定

諸室	延床面積	面積の考え方
④地域のスペース（253 ㎡） ※フレキシブルな空間としての利用を想定しているため、諸室分けは仮設定		
④-1多目的室1（仮）	100 ㎡	1人あたり 3.3 ㎡×30 人≒100 ㎡として設定
④-2多目的室2（仮）	55 ㎡	既存の森岡老人憩の家のホール面積等を参照して設定
④-3多目的室3（仮）	35 ㎡	既存の森岡コミュニティセンターの会議室面積等を参照して設定
④共用部	63 ㎡	地域のスペース全体面積の約 25%で設定
⑤集いのスペース（133 ㎡）		
⑤-1集いのスペース	100 ㎡	利用者の動線スペースと滞留スペースを加味して設定
⑤共用部	33 ㎡	集いのスペース全体面積の約 25%で設定
⑥子ども・支援のスペース（691 ㎡）		
⑥-1児童クラブ	200 ㎡	1人あたり 1.65 ㎡×90 人に児童の荷物置場等（約 50 ㎡）を加算して設定
⑥-2児童館	50 ㎡	1人あたり 1.65 ㎡×30 人で設定
⑥-3なかよし学園	268 ㎡	既存諸室を参照しつつ、以下に示す必要諸室面積の合算により設定 ・感覚統合室：75 ㎡ ・療育室：111 ㎡（37 ㎡×3部屋） ・相談室：5㎡ ・専用トイレ：12 ㎡ ・倉庫：25 ㎡ ・職員室：40 ㎡
⑥共用部	173 ㎡	子ども・支援のスペース全体面積の約 25%で設定
⑦管理のスペース（293 ㎡）		
⑦-1事務室等	63 ㎡	1人あたり4㎡×12 人＋更衣室等：約 15 ㎡（休憩室は共用部を利用）で設定
⑦-2倉庫	157 ㎡	既存倉庫を参照しつつ、以下に示す必要倉庫面積の合算により設定（森岡小学校・森岡分団詰所除く） ・森岡コミュニティセンター：69 ㎡ ・森岡老人憩の家：15 ㎡ ・北部ふれあいセンター：52 ㎡ ・森岡児童館：21 ㎡
⑦共用部	73 ㎡	管理のスペース全体面積の約 25%で設定
⑧消防・防災のスペース（300 ㎡）		
⑧-1防災倉庫	200 ㎡	以下に示す既存施設を 200 ㎡に集約するものとして設定 ・森岡小学校 防災倉庫：24 ㎡ ・森岡保育園 防災倉庫：12 ㎡ ・森岡コミュニティセンター 防災倉庫：24 ㎡ ・北部防災倉庫：270 ㎡
⑧-2森岡分団詰所	100 ㎡	既存の森岡分団詰所の面積で設定
⑨保育園のスペース（0㎡（民設民営））		
⑨保育園	―	保育園の民設民営のため、必要敷地面積のみ本施設敷地内に確保

(4)面積縮減効果

各スペースにおける諸室延床面積及び面積縮減効果を以下に示します。

複合施設の対象施設に係る既存施設の合計面積と比較すると、面積縮減効果として約 30%の面積縮減となります。

なお、現時点での想定に基づくものであり、今後の基本設計等の詳細検討により変更が見込まれます。

図表3-4 各スペースの諸室規模及び面積増減

複合施設機能	既存施設面積(㎡)												新施設面積(㎡)	面積増減(㎡)
	森岡分団詰所	北部防災倉庫	森岡保育園	なかよし学園	森岡西保育園	森岡児童館	森岡コミュニティセンター	森岡老人憩の家	北部ふれあいセンター	森岡小学校	防災倉庫等	合計		
①小学校(普通教室等)のスペース										3,562		3,562	4,210	648
①-1普通教室(特別支援学級含む)										1,230		1,230	1,344	114
①-2ラーニングスペース(オープンスペース)										0		0	384	384
①-3校内教育支援センター										0		0	11	11
①-4相談室・カウンセラー室										0		0	15	15
①-5通級指導教室										0		0	20	20
①-6職員室										86		86	256	170
①-7事務室										0		0	24	24
①-8管理諸室										551		551	408	-143
①-9児童用更衣室										0		0	64	64
①共用部										1,695		1,695	1,684	-11
②学び(特別教室等)のスペース										1,891		1,891	1,284	-607
②-1特別教室										1,310		1,310	771	-539
②-2多目的ホール										0		0	192	192
②共用部										581		581	321	-260
③運動のスペース									450	1,433		1,883	952	-931
③-1体育館									450	904		1,354	904	-450
③-2プール										481		481	0	-481
③-3屋外体育倉庫										48		48	48	0
④地域のスペース							689	157	212			1,058	253	-805
④-1多目的室1(仮)							194					194	100	-94
④-2多目的室2(仮)							72	54				126	55	-71
④-3多目的室3(仮)							36					36	35	-1
※特別教室等を共用							121	50	32			203	0	-203
④共用部							266	53	180			499	63	-436
⑤集いのスペース												0	133	133
⑤-1集いのスペース												0	100	100
⑤共用部												0	33	33
⑥子ども・支援のスペース				324		267						591	691	100
⑥-1児童クラブ						32						32	200	168
⑥-2児童館						185						185	50	-135
⑥-3なかよし学園				205								205	268	63
⑥共用部				119		50						169	173	4
⑦管理のスペース						62	99	15	59			235	293	58
⑦-1事務室等						41	30		23			94	63	-31
⑦-2倉庫						21	69	15	36			141	157	16
⑦共用部												0	73	73
⑧消防・防災のスペース	100	270									60	430	300	-130
⑧-1防災倉庫		270									60	330	200	-130
⑧-2森岡分団詰所	100											100	100	0
⑨保育園のスペース			617		1,337							1,954	0	-1,954
⑨保育園			617		1,337							1,954	0	-1,954
合計	100	270	617	324	1,337	329	788	172	721	6,886	60	11,604	8,116	-3,488

※④地域のスペースはフレキシブルな空間としての利用を想定していることに加え、特別教室等の利用も想定しているため、既存施設の諸室面積の分配は仮設定である。
※⑦管理のスペースにおける既存施設の共用部面積は④地域のスペース等の共用部面積に包含している。

既存施設面積合計	11,604
新施設面積合計	8,116
面積増減	-3,488
面積増減率	-30%

(5)屋外空間の設定

1)主な屋外空間の設定

森岡地区拠点施設における主な屋外空間の考え方を以下に示します。

図表3-5 主な屋外空間の設定

屋外空間	概要	使い方
グラウンド	・現状の地域活動や学校運営を継続できるよう、現状と同等の運動機能（200m トラック等）が確保できる広さの屋外運動施設	・小学校授業やアフタースクールの活動を優先した利用 ・児童館・児童クラブでの利用 ・地域住民の一般利用や、地域イベント等で活用
遊具コーナー	・子どもの健全な育成を図るために必要な遊具を配置した場所	・小学校の休み時間やアフタースクール等で児童が利用 ・児童館・児童クラブでの利用
交流空間	・多様な機能や屋内外をつなげ、誰もが利用し交流できる場所 ・休憩、リフレッシュ等に活用できる、自然に親しむ場所	・誰もが自由に利用 ・児童館・児童クラブでの利用 ・地域イベント等で活用
農園・花壇等	・小学校教育や地域活動等で園芸等を行う場所	・小学校教育やゆうゆうクラブ（老人クラブ）等での利用
なかよし学園の園庭	・なかよし学園に必要となる園庭	・なかよし学園の屋外活動場所として利用
保育園の園庭等	・保育園の民設民営のため、必要敷地面積のみ本施設敷地内に確保	―

2)駐車場等の設定

複合化にあたっては、施設ごとに必要な駐車台数を単純に合算するのではなく、時間帯別の利用状況を踏まえて必要台数を算定しました。未利用時間帯の駐車場を施設間で共用することで、全体として必要となる駐車台数の縮減を図り、余剰となる敷地の有効活用を検討できます。

図表3-6 平日の時間帯別駐車台数

施設名	利用者	7:00～9:00	9:00～12:00	12:00～15:00	15:00～18:00	18:00～21:00
森岡分団詰所	消防車両	2※1	2※1	2※1	2※1	2※1
	消防団員（職員）	6	6	6	6	6
森岡コミュニティセンター・森岡老人憩の家	利用者	0	17	17	17	17
	職員	3	3	3	3	1
北部ふれあいセンター	利用者	0	10	10	10	10
	職員	1	1	2	1	1
森岡小学校	利用者	8	8	8	8	8
	職員	52	52	52	52	52
森岡児童館	利用者	0	12	8	20	0
	職員	4	7	7	7	4
なかよし学園	利用者	0	25	25	0	0
	職員	18	18	18	18	0
森岡保育園・森岡西保育園	利用者	39	11	44	14	8
	職員	0※2	0※2	0※2	0※2	0※2
合計	利用者	47	83	**112**	69	43
	職員（消防団員含む）	84	87	**88**	87	64

※1消防車両は専用車庫に2台駐車するため利用者・職員駐車台数の合計に含めていません。

※2保育園の職員駐車場は、保育園の民設民営のため、本施設敷地内に確保した保育園用地内において、民間事業者が必要台数を確保します。

図表3-7 休日の時間帯別駐車台数

施設名	利用者	7:00～9:00	9:00～12:00	12:00～15:00	15:00～18:00	18:00～21:00
森岡分団詰所	消防車両	2※1	2※1	2※1	2※1	2※1
	消防団員（職員）	6	6	6	6	6
森岡コミュニティセンター・森岡老人憩の家	利用者	0	17	17	17	17
	職員	1	1	1	1	1
北部ふれあいセンター	利用者	0	10	10	10	10
	職員	1	1	2	1	1
森岡小学校	利用者	8	8	8	8	8
	職員	0	0	0	0	0
森岡児童館	利用者	0	0	0	0	0
	職員	0	0	0	0	0
なかよし学園	利用者	0	0	0	0	0
	職員	0	0	0	0	0
森岡保育園・森岡西保育園	利用者	7	4	4	5	5
	職員	0※2	0※2	0※2	0※2	0※2
合計	利用者	15	39	39	40	40
	職員（消防団員含む）	8	8	9	8	8

※1消防車両は専用車庫に2台駐車するため利用者・職員駐車台数の合計に含めていません。
※2保育園の職員駐車場は、保育園の民設民営のため、本施設敷地内に確保した保育園用地内において、民間事業者が必要台数を確保します。

上記を踏まえ、駐車場等について、以下のとおり整理しました。

図表3-8 駐車場等の設定

駐車場	台数	使い方
利用者用駐車場	112 台	・各施設利用者が共用で利用します。 ・車いす利用者や園児等の送迎に配慮した駐車スペースを設けます。
職員駐車場	88 台	・保育園を除く各施設の職員等が共用で利用します。 ・別途、給食配送車両やバスの駐停車が可能な駐車スペースを設けます。
消防車両駐車場	2台	・消防車両の専用駐車場として、別棟の森岡分団詰所内の車庫を確保します。

※その他、各施設への現況ヒアリングにより、駐輪場は 20 台程度を設置します。

2 配置・動線計画

(1)配置関係性の検討

住民参加のワークショップとして開催した第3回整備計画検討会では、整備後のイメージや風景のイラストを作成し、デザインのヒントを学んだうえで、敷地が示されたワークシートを使って森岡地区拠点のデザインゲームを行い、各スペースの配置関係性案を検討しました。

駐車場を正門の近くと対角線上へ分散して配置することや保育園の近くへ配置すること、建物をつなぐように交流を促す中庭や森・並木を設けること等の意見が多く見られました。

また、グラウンドと周囲をイベントスペースとする、中庭に屋根(アーケード)を設置して全天候に対応できるようにする、ブドウ畑を設置する等の意見も複数挙げられました。

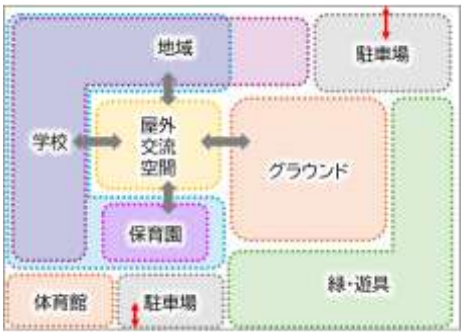
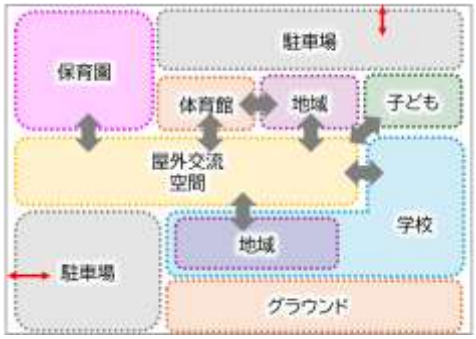
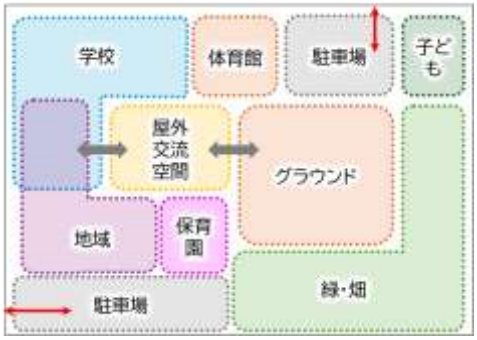
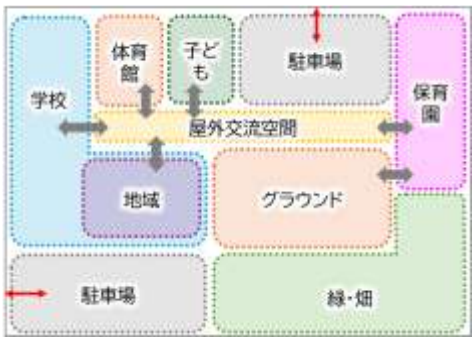
図表3-9 第3回整備計画検討会概要

検討会	描こう！地域の拠点～思いをカタチに。デザインゲーム
参加者	森岡地区住民や小中学生等、25 人
開催日時	2025 年7月 26 日(土) 9時 30 分～12 時
ワークショップ結果概要	思いをカタチに～地域の拠点デザインゲーム Aグループ  Bグループ  Cグループ  Dグループ 

第4回整備計画検討会では、第3回整備計画検討会をうけて検討した配置についてフィードバックを実施しました。

各グループの成果を模式化し、共通する配置の考え方を抽出したうえで、各スペースに求められる規模等を考慮した配置案を共有しました。共通する配置の考え方としては、利用者同士の交流の場の配置、学校と地域による空間の共有、歩車分離の確保、保育園送迎への配慮などが確認されたことから、これらの視点を踏まえて配置計画を検討していくことを共有しました。

図表3-10　第4回整備計画検討会概要

検討会	見てみよう！みんなで考えた地域の拠点の配置
参加者	森岡地区住民等 13 人
開催日時	2026 年2月7日(土)　10 時～12 時
フィードバック内容	ワークショップのフィードバック～配置案の共有 Aグループ  Bグループ  Cグループ  Dグループ 

共有後、配置案に対して町民目線で気になる点や大事にしたい点について考えるグループワークを行いました。その結果、自然を活かした空間、景色を見ながら過ごせる空間、地域と学校の交流に向けた交流とセキュリティの両立、イベントができる屋外空間の設え、災害への備え、駐車場確保等の意見がありました。

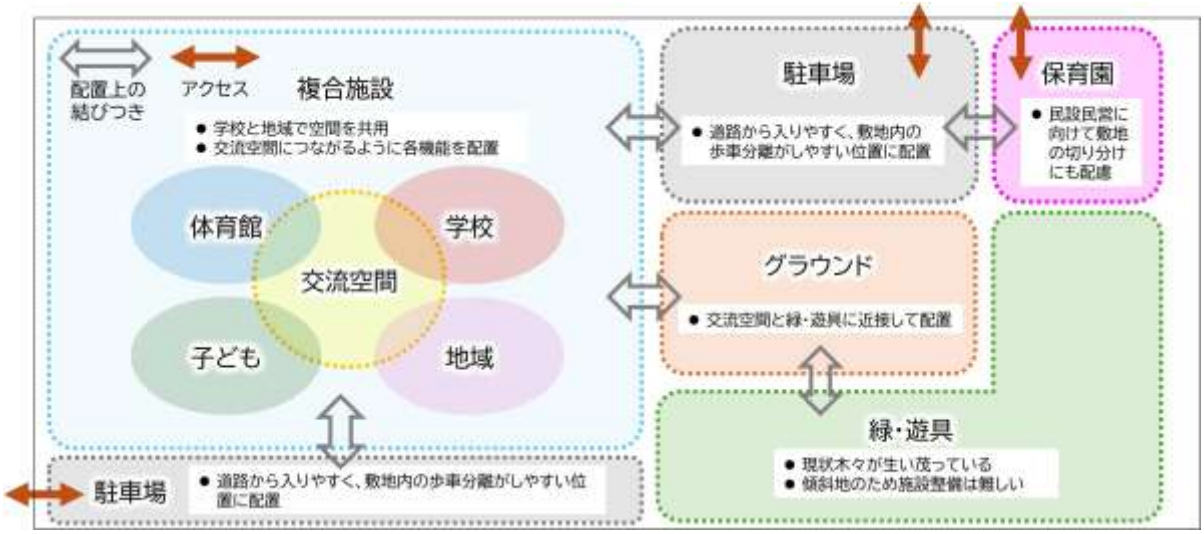
(2)配置の考え方

1)各スペースの配置関係性

整備計画検討会での検討結果や所管課方針を踏まえ、配置の考え方を整理し、4つのポイント及び配置関係性図として取りまとめました。

ポイント① 多様な機能や屋内外をつなげ、交流の場となる空間を配置
ポイント② 学校と地域で同じ空間を共用できる配置
ポイント③ 歩車分離による交通安全性を確保できる配置
ポイント④ 保育園の送迎のしやすさを確保できる配置

図表3-11 配置関係性図



2)配置における留意事項

配置検討に際しては、授業等の継続、将来世代への負担軽減、使いやすさや民設民営保育園の参入可能性を考慮し、以下の①学校運営等の維持、②事業費の抑制、③事業実現性・円滑性に特に留意することとします。

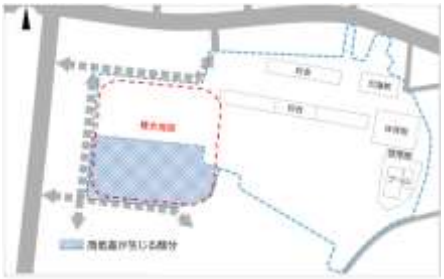
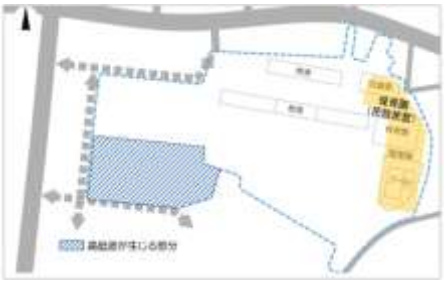
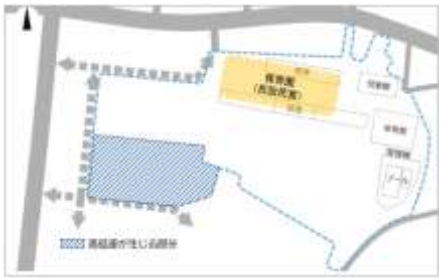
図表3-12 配置における留意事項

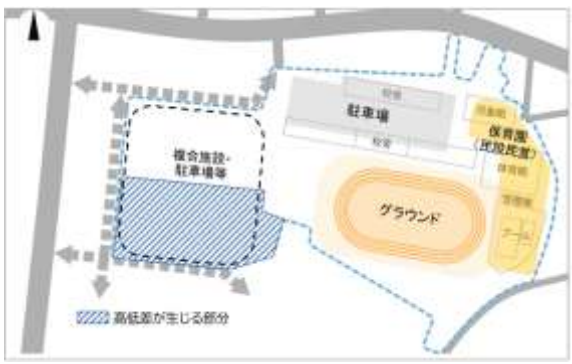
①	学校運営等の維持	●校舎・体育館・グラウンド等の授業継続への影響 ・工事期間中を含め現状と同等の授業環境を確保できること ・グラウンドは、現状と同等の運動機能を確保できること
②	事業費の抑制	●造成費や仮設校舎費用等の事業費への影響 ・大規模な造成等が発生しないこと ・仮設校舎等、追加的な工事が発生しないこと
③	事業実現性・円滑性	●民設民営保育園の事業者参入への影響 ・民設民営保育園としての建築敷地が確保できること(接道を確保できること) ・民設民営保育園から駐車場等まで円滑にアクセスできること ●複合施設の円滑なアクセスへの影響 ・複合施設から駐車場等まで円滑にアクセスできること

3)配置案の検討

各スペースの配置関係性及び配置における留意事項を踏まえつつ、以下のとおり、グラウンド・複合施設・保育園敷地の配置案を検討し、これらを総合的に勘案してA案、B案の配置案を作成しました。

図表3-13 配置案の検討

グラウンド	現状と同等のグラウンドを確保するとともに、造成費抑制の観点から高低差の大きい場所を避けて配置を検討すると、グラウンドの配置は以下の2案を基本として整理できます。ただし、現位置のグラウンドを使用可能にもかかわらず北側に移設する案は、コスト増加要因となります。  
複合施設	工事期間中における既存校舎及びグラウンドの継続利用及び仮設費の抑制を踏まえて配置を検討すると、複合施設の配置は敷地西側を基本として整理できます。 
保育園敷地	民設民営保育園敷地としての接道条件及び円滑な事業実施の観点から配置を検討すると、保育園敷地の配置は以下の2案を基本として整理できます。  

A案	B案
	

(3)配置・動線計画案の比較検討

ここまでの整理から、配置・動線計画案としてA案・B案を設定し、以下のとおり比較検討を行いました。

なお、基本計画における配置・動線計画案は、最終的な配置や計画内容を拘束するものではなく、柔軟な計画とすることとし、今後の設計段階における創意工夫や更なる検討を期待するものです。

図表3-14　配置・動線計画案の比較検討

	A案	B案
配置・動線計画案概要		
	グラウンド：南側（現位置） 複合施設：西側 保育園敷地：東側	グラウンド：南側（現位置） 複合施設：西側 保育園敷地：北側
教育機能	複合施設からグラウンドにアクセスしやすく、学校生活に工事の影響も少ないです。	同左
保育機能	保育園に近接して駐車場を配置でき、円滑に送迎できます。 小学校と同一敷地内であるため、お互いの活動を日常的に視認できることで、園児の就学に対する安心感の醸成や保育と教育の円滑な接続が期待できるほか、交流行事の実施やイベント時の協力も図りやすく、現状の施設状況と比較して連携しやすいです。ただし、複合施設と保育園敷地が駐車場（北）及びグラウンドを挟んで離れるため、B 案と比較して連携のしやすさはやや劣ります。一方で、民設民営保育園の事業者参入を考慮すると、保育園敷地を東側に配置することで、保育園以外がまとまるため、民設民営保育園の建設時期に変更や遅延が生じた場合でも、B案と比較して全体計画への影響が少ないです。	保育園に近接して駐車場を配置でき、円滑に送迎できます。 小学校と同一敷地内であるため、お互いの活動を日常的に視認できることで、園児の就学に対する安心感の醸成や保育と教育の円滑な接続が期待できるほか、交流行事の実施やイベント時の協力も図りやすく、現状の施設状況と比較して連携しやすいです。さらに、複合施設と保育園敷地が近接するため、A案と比較して連携のしやすさはより優れています。 一方で、民設民営保育園の建設時期に変更や遅延が生じた場合に、敷地中央に空き地が生じることになり、敷地の有効活用や賑わいの創出につながりにくいです。
運動機能	現状と同等の運動機能（200m トラック等）を確保できます。	同左
消防防災機能	災害ハザードは無く、高台に位置するため避難所として適しています。 消防団詰所が同一敷地内に位置することで、災害時の情報共有や協力体制を構築しやすいです。	同左
地域活動・イベント機能、交流連携機能、支援機能	複合施設と屋外空間の連携に特に問題ありません。 駐車場の利用に関しても、特に問題ありません。	複合施設と屋外空間の連携に特に問題ありません。 西側駐車場があるものの、複合施設から東側駐車場まで遠く利用しづらいです。

（A3裏面空白ページ）

<table>
<tr><th colspan="2">配置・動線
計画案概要</th><th>A案</th><th>B案</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>グラウンド：南側（現位置）
複合施設：西側
保育園敷地：東側</td><td>グラウンド：南側（現位置）
複合施設：西側
保育園敷地：北側</td></tr>
<tr><td colspan="2">管理機能</td><td>複合施設からグラウンドや駐車場（北）までの見通しが確保しやすいです。</td><td>A 案と比較して複合施設から駐車場（東）までの見通しが確保しづらい可能性があります。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">整備</td><td>工期</td><td>複合施設は 2034 年度に供用開始となる。グラウンドは、使い続けることができます。
<table><tr><th></th><th>2032 年度
R14 年度</th><th>2033 年度
R15 年度</th><th>2034 年度
R16 年度</th><th>2035 年度
R17 年度</th></tr><tr><td>複合施設整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>現校舎等解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>グラウンド整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>駐車場（北）整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>駐車場（西）整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>※民設民営保育園は 2035 年度より整備可能</td><td>複合施設は 2034 年度に供用開始となる。グラウンドは、使い続けることができます。
<table><tr><th></th><th>2032 年度
R14 年度</th><th>2033 年度
R15 年度</th><th>2034 年度
R16 年度</th><th>2035 年度
R17 年度</th></tr><tr><td>複合施設整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>現校舎等解体</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>グラウンド整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>駐車場（東）整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>駐車場（西）整備</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>※民設民営保育園は 2035 年度より整備可能</td></tr>
<tr><td>コスト</td><td>8,804,730 千円（民設民営保育園の整備費除く）</td><td>8,804,730 千円（民設民営保育園の整備費除く）</td></tr>
<tr><td colspan="2">課題</td><td>複合施設と保育園は同一敷地内ではあるため、現状の施設状況よりは連携しやすいです。ただし、複合施設と保育園敷地が駐車場（北）及びグラウンドを挟んで離れるため、B案と比較してやや連携しづらいです。</td><td>民設民営保育園の建設時期が遅れた場合等に、敷地中央に空き地が生じることになり、敷地の有効活用や賑わいの創出につながりにくいです。また、西側駐車場があるものの、複合施設から東側駐車場まで遠く利用しづらいです。</td></tr>
</table>

（A3裏面空白ページ）

3 概算事業費

(1)単価の考え方

一般財団法人建設物価調査会総合研究所の提供する JBCI の同種/同規模の施設における近年の整備費事例等より整備単価を設定しています。

図表3-15 整備費算出に向けた単価

項目	単価(想定)
複合施設建設	850 千円/㎡
外構	28 千円/㎡
擁壁工事	700 千円/m
既存施設解体	60 千円/㎡

※整備単価は現時点の想定です。

(2)概算事業費及び維持管理の試算

一般財団法人建築保全センターの提供する LCC 計算プログラムより竣工後30年間の累積費用を算出しました。

図表3-16 概算 LCC(税込)

整備費用	維持管理費用(30 年)※	LCC
約 8,800,000 千円	約 1,300,000 千円	約 10,100,000 千円

※一般財団法人建築保全センターLCC 計算プログラム(令和5年度基準)により試算

4 建築計画

(1)施設計画に関する考え方

本施設は、第2章で設定した『「つくる・つながる・ささえあう」を実現する　世代を超えて幸せと絆もりもりの拠点創出』を施設整備の基本理念とします。地区拠点として学校教育、子育て、学習・交流、福祉、運動、消防・防災機能を可能な限り複合化・集約化し、多世代交流や多機能化による利便性向上や交流促進、合理性・効率性の最大化、コスト縮減等を図ることを目指します。

基本理念の実現に向けては、以下の5つの基本方針に基づき、諸室構成、配置及び動線の検討を行い、具体の施設計画に反映するものです。

・基本方針①：児童・園児の学びをはじめ、地域住民の「学びの拠点」を形成
・基本方針②：多様な方が居場所として利用でき、繋がることのできる「交流の拠点」を形成
・基本方針③：防犯性・防災性を持った「安全・安心な拠点」を形成
・基本方針④：ファシリティマネジメントの観点を踏まえ、「ちょうどいい」持続可能な拠点を形成
・基本方針⑤：複合拠点施設の効果的な運用に向け、計画段階から運営体制の構築を検討

具体的には、学校施設と地域住民が使用する施設を可能な限り複合化・共用化することで多様な交流の機会を生み出すとともに、多世代が集う居場所づくりを行います。また、フェーズフリーの考え方を踏まえ、体育館等の大空間だけでなく小学校の教室や地域利用スペースなども含めた施設全体を避難所として活用し、防災倉庫機能を備えることで、平常時の学び・交流の拠点であると同時に、災害時には地域の防災拠点としても機能する施設を目指します。

(2)施設配置の考え方

計画対象地(敷地面積約 31,848 ㎡)は、敷地の地形、計画対象地へのアクセス、周辺市街地への配慮等の複数の敷地条件を有していることから、これらを踏まえた施設配置の考え方を以下のとおり整理しました。

1)周辺まちづくりとの連携

本施設は地域の拠点施設として、土地区画整理事業による周辺市街地の形成や将来的な土地利用の変化等を見据え、周辺のまち並みとの調和や新たな住宅地からのアクセス確保等、周辺まちづくりとの連携に配慮した施設配置及び動線計画を検討します。

2)周辺住居への配慮

計画対象地の北側は既存住宅地であり、西側及び南側についても土地区画整理事業による宅地開発が見込まれることから、周辺住宅地への圧迫感の軽減や日照等への影響の抑制を図る等、周辺の住宅地への配慮が必要です。

そこで、建物の高さを抑える、周辺との離隔を設ける等、配置や規模、形状等を適切に計画することで、周辺住宅への圧迫感の軽減や日照等への影響の抑制を図り、周辺環境との調和を図りながら施設整備を進めます。

3)高低差への配慮

計画対象地西側に位置する(仮称)東浦森岡南部土地区画整理事業予定地の一部は、北側から南側に向けて土地が低くなっており、敷地内に高低差が生じるため、高低差を踏まえた施設配置の検討が必要です。

法面等による有効活用面積の減少を考慮し、必要に応じて擁壁等を設置することや、建物の出入口を地盤レベルに設ける等、高低差のある土地の移動の円滑化を考慮した出入口やアプローチの配置すること等、効率的な敷地利用を検討します。

4)敷地のアクセスへの配慮

既存出入口や既存の森岡児童館の敷地、土地区画整理事業により整備される区画道路等を活用しながら、利用者の安全性の確保や交通の円滑化等に配慮する必要があります。そのため、歩車分離を基本としたアクセス通路を計画します。また、計画対象地西側は将来的に区画道路へ接続する予定であるため、高低差や周辺環境等にも配慮しつつ、安全性及び利便性を確保できるよう、安全な車路の勾配や見通しを確保できる接続位置及び施設へのアクセス動線を検討します。加えて、緊急車両の動線確保や車両の安全な通行に配慮します。

(3)施設のあり方

以下のとおり施設のあり方を整理します。

1)複合施設のあり方

本施設は、学校施設、地域・集いの機能、子ども・支援機能等を可能な限り複合化・共用化し、多世代交流の促進や利便性の向上、効率的な施設利用を図る複合施設として計画します。

小学校(普通教室等)のスペースについては、供用開始時期における児童数や土地区画整理事業を踏まえ、普通教室 18 学級、特別支援学級6学級を基本とします。あわせて、土地区画整理事業に伴い一時的な児童数の増加は想定されるものの、将来的な児童数の減少傾向や利用ニーズの変化に対応できるよう、余裕教室の活用や用途転用等にも配慮します。

学び(特別教室等)のスペース及び運動のスペースについては、学校と地域の共用を基本とし、効率的な施設利用と教育環境の質の確保を両立します。また、学校教育と地域活動の双方で対応できるよう、多様な利用形態に対応できる空間構成とします。

地域・集いのスペースについては、地域活動に加え、学校等における利用も想定した空間とします。その際、施設の有効利用を図るだけでなく、地域の活動や利用者の顔が見える環境を創出し、地域と学校のつながりや自然な交流、見守りにつながる施設とします。加えて、将来的なニーズの変化だけでなく、多様な方の居場所となるため、画一的ではない多様な空間の創出に配慮します。

子ども・支援のスペースにおける児童館・児童クラブについては、児童のアクティブな活動にあたり他のスペースも共用しつつ、地域との共用が可能な空間として計画します。

また、地域との共用を前提とする空間については、学校教育との両立を図りながら効率的な施設利用を実現できるよう計画します。管理エリア(小学校の職員室・事務室、なかよし学園の職員室、児童館・児童クラブ機能、コミュニティセンター機能、ふれあいセンター機能に係る事務室)について複合施設としての利点を生かし、各機能の職員や関係部署が日常的な情報交換や運営に関する連携を図りやすい配置となるよう配慮することで、施設全体として円滑な管理運営を行うことのできる施設とします。

さらに、複合化・集約化等による拠点整備に際し、活動に必要な面積を確保した上で、機能同士の空間の共用を積極的に図ることにより施設規模の適正化を図り、再配置計画の面積削減目標である「複合化・集約化等による拠点整備に際しては、既存施設の総延床面積よりも『30%以上』の面積削減を図る。」の達成を前提とします。

2)個別化・個性化教育の推進への配慮

個別化・個性化教育の推進や協働的な学びをはじめ、多様な教育活動や将来的な学びの変化に柔軟に対応できる学習環境を形成する必要があります。そのため、普通教室や廊下等と一体的に活用できるフレキシブル(柔軟性・可変性)な空間であるラーニングスペースや大人数での活動にも対応可能な多目的ホールなど、家具配置と合わせて多様な学習形態に対応できる空間を計画します。

また、複合施設としての特性を活かした地域住民や多様な世代との交流によって、学校内だけでは得られない経験や体験ができる施設とするため、学び(特別教室等)のスペースの特別教室や多目的ホール等の地域との共用や多目的室等の地域・集いのスペースも含めたゾーニングの工夫により交流機会を創出する施設計画とするとともに、児童のみならず、地域住民にも学習機会を提供し、地域に開かれた特色ある学校づくりの実現に向けた施設として、地域住民が利用可能なエリアは学校教育と両立可能な利用動線や配置に配慮して計画します。

加えて、快適な学びの拠点となるよう、教室配置や壁配置、形状、素材の工夫等により、音環境等に配慮します。

3)セキュリティへの配慮

交流の拠点と防災拠点の両立に向け、共創空間の実現のしやすさ(地域住民の利用しやすさ)のための地域に開いた空間構成とセキュリティ(防犯性)の確保の双方へ配慮します。特に本施設は、多様な利用者が日常的に利用する複合施設であることから、利用者の安全・安心の確保に配慮します。学校教育でも利用するスペースについては、地域との交流機会を確保しつつ、児童の安全確保等に配慮したセキュリティ確保を図る計画とします。また、地域に開かれた複合施設とし、多世代が日常的に利用し交流することで、「人の目」や「地域の目」による自然な見守りが生まれる施設とします。

加えて、共用エリアと管理エリアを適切に区分したゾーニングを行うとともに、複合化に伴う管理部門間(小学校の職員室・事務室、なかよし学園の職員室、児童館・児童クラブ機能、コミュニティセンター機能、ふれあいセンター機能に係る事務室)の連携により、防犯性の向上を図ることのできる施設とします。

その上で、学校運営や個人情報保護等の施設特性を踏まえ、小学校及びなかよし学園の管理エリアについては、利用者の安全確保や個人情報保護等に配慮し、他機能と適切に区分して計画します。

4)駐車場・駐輪場及び安全な動線確保の考え方

複合化にあたり、駐車場の設定に際しては、施設ごとに必要な駐車台数を単純に合算するのではなく、時間帯別の利用状況を踏まえて必要台数を算定しています。未利用時間帯の駐車場を施設間で共用することで、全体として必要となる駐車台数の縮減を図るものです。

その結果、駐車場台数は 202 台(利用者用駐車場:112 台、職員駐車場:88 台、消防車両駐車場:2台)として計画します。ただし、実際の整備にあたっては、祭り等、イベント時の臨時駐車場の確保も見据え、敷地条件に応じた適切な台数・配置とします。併せて、緊急車両、送迎車両、一般利用者及び児童の利用動線が可能な限り交差しないよう、施設内動線を計画します。

特に、保育園の子どもの送迎等に伴う自家用車の集中に対応するため、敷地内の車両動線は可能な限り一方通行とする等、交通の円滑化と歩車分離の徹底による安全確保に配慮します。

また、駐輪場についても現在の設置台数と同等数を確保します。現在の各施設駐輪台数は、20 台程度が駐輪できる駐輪場となっています。これらのことから、20 台程度の駐輪可能な駐輪場を設置します。

5)環境負荷低減の考え方

エネルギー消費量の削減と環境負荷低減の観点から、可能な範囲で ZEB 化を目指し、省エネルギー機器の導入や再生可能エネルギーの導入を推進します。

難燃化対策等による災害時の安全性に配慮しつつ、地域産材の活用も視野に入れた木質利用を推進し、二酸化炭素の貯蔵や排出抑制につなげます。

6)防災機能の考え方

指定避難所としての役割を担うことから、大規模な地震が発生した場合においても、人命の安全を確保するとともに、避難所として必要な機能を継続できるよう、十分な耐震性能と安全性を確保することを基本とします。

本施設では体育館等の大空間だけでなく小学校の教室や地域利用スペースなども含めた森岡地区拠点施設全体を避難所として活用することを想定し、日常的に利用する教室や共用空間等が災害時には避難生活の場として機能するよう、「フェーズフリー」の考え方を施設全体に取り入れます。

加えて、確保する駐車場についても、平常時の利用のみならず有事の際に活動スペースとして活用できるよう計画し、防災拠点としての機能強化を図ります。

また、今後の防災計画等を踏まえた防災機能の充実に対応できるよう、必要となる設備の設置や活動を考慮したスペースを確保します。

7）ユニバーサルデザイン・インクルーシブデザインの考え方

高齢者や障害のある人をはじめ、子ども、妊産婦等、多様な利用者が安全かつ円滑に利用できるよう、バリアフリーを基本とした物理的障壁の解消を図ります。

特に、地域との共用を図る学び（特別教室等）・運動・地域・集い・子ども・支援のスペースについては、幅広い世代の地域住民等が安心して利用できるよう、ユニバーサルデザイン及びインクルーシブデザインの視点を取り入れます。

8）周辺への配慮

計画対象地の周辺は既存住宅地に加え、土地区画整理事業による宅地開発も見込まれており、複合施設の運営が周辺環境に与える影響への配慮が求められます。そのため、複合施設やグラウンドの活動音等による騒音、砂ぼこりが近隣に及ばないよう、植栽等による緩衝対策を検討するほか、防球ネットや遊具等を適切に設置します。

加えて、複合施設やグラウンドからの視線が周辺住宅のプライバシーを侵害しないよう配慮します。

9）周辺の自然やまち並み等との調和

敷地周辺には、ブドウ畑や田畑等の豊かな自然環境を有し、地域住民に親しまれる神社仏閣があるほか、東浦町景観計画（平成 28 年4月）において作成された景観資源図では、現森岡小学校が眺望点として示されています。さらに、敷地に隣接して土地区画整理事業により新たなまちが生まれる予定です。そこで、周辺の自然や歴史、文化、まち並みなどと調和し、眺望にも配慮します。

また、敷地内の既存樹木については、地域の景観及び自然環境を形成する資源として、可能な限り保全・活用を図るものとします。

10）建物内外の一体性・連続性の考え方

複合施設内は、多様な機能を一体的・連続的につなげ、誰もが利用し交流できるような空間とします。加えて、交流空間等を中心として建物内外のつながりを創出するとともに、保育園やグラウンド、緑地等も含めて緩やかにつながる空間構成に配慮します。

5 主な諸室の考え方

ここまでの整理を踏まえ、主な諸室ごとの計画上の考え方について、各室の主な使い方と管理運営の方針の視点から、以下のとおり整理します。

図表3-17 各スペースの想定諸室の考え方

諸室	諸室の考え方
①小学校(普通教室等)のスペース	
①-1普通教室 （特別支援学級含む）	【普通教室】 ・ラーニングスペース(オープンスペース)や廊下等とできる限り一体的に利用できる空間とし、多様な教育への対応や児童の状況に応じた運用が可能な柔軟性・可変性のある教室を計画します。 ・児童が快適かつ安心して過ごすことのできる学習環境・居場所等の形成や利便性の確保等に配慮します。 ・普通教室は、日照、採光、通風等の良好な環境を確保できる配置に配慮します。 ・同一学年の普通教室は、同一階及び同一区画にまとめた配置を計画します。 ・1人1台端末環境に対応できるよう、電源・ネットワーク環境を各教室に整備し、机配置の可変性に配慮します。 【特別支援学級】 ・特別支援学級は、児童の状況に応じて柔軟に運用できるよう可変性のある空間利用に配慮します。 ・普通教室と同様に良好な環境の確保に配慮します。 ・職員室及び保健室、トイレ等との関連に配慮した位置に計画します。
①-2 ラーニングスペース （オープンスペース）	・新しい時代の学びを見据えた個別化・個性化教育を推進するため、より様々な人数や形態に応じた多様な学びができるよう、各学年に普通教室と一体的に活用可能なフレキシブルな空間を廊下等と一体的に計画します。 ・児童が快適かつ安心して過ごすことのできる学習環境・居場所等の形成や利便性の確保等に配慮します。 ・児童が休み時間に過ごす自分の居場所、日常的に滞在したくなるような魅力的な空間とします。
①-3 校内教育支援センター	・教室に入りづらい児童の居場所、配慮を要する児童を支援する部屋を計画します。
①-4 相談室・カウンセラー室	・児童の心の悩み・不安・ストレス等についてスクールカウンセラーが相談・カウンセリング等を行うための部屋を計画します。
①-5通級指導教室	・通常の学級に在籍し、通常の学級での学習におおむね参加でき、一部特別な指導を必要とする児童に対する教室を計画します。
①-6職員室	・教職員が快適に事務等を行うことのできる職場環境の形成に配慮します。 ・校長室は専用室として整備せず、校長の執務スペースを職員室内に設けることで、教職員との一体的な執務環境を形成し、学校運営の効率化とコミュニケーションの活性化を図ります。 ・複合施設としての職員・部署間の連携促進等に寄与するため、管理のスペースの事務室等との連携に配慮します。 ・個人情報を扱うことから、学校関係者以外のセキュリティに配慮します。 ・児童を見渡せる位置に配置し、見守り機能を強化します。
①-7事務室	・共同学校事務室(森岡・緒川・緒川新田地区の拠点)として、職員が快適に事務等を行うことのできる部屋を計画します。 ・個人情報を扱うことから、学校関係者以外のセキュリティに配慮します。 ・事務員と教員の連絡を円滑にするため、職員室との連携に配慮します。
①-8管理諸室	・学校運営に必要な職員室・事務室以外の管理諸室機能として、配膳室、放送室、応接室、保健室、印刷室、教材室、職員用更衣室、職員用トイレを、職員室・事務室等との利便性に配慮して計画します。 ・既存施設の会議室、研修室に相当する機能は地域のスペース等を共用します。 ・保健室は、十分な日照・通風と静かな環境の確保に配慮します。 ・保健室は、心身の発達が著しい時期にある児童たちのカウンセリング拠点としても重視し、カウンセリング機能にも配慮します。

諸室	諸室の考え方
	・保健室と職員室を近接させるなど、児童の安全管理に目が届きやすい環境に配慮します。 ・管理諸室は、児童の安全確保の観点から学校関係者以外のセキュリティに配慮します。
①-9児童用更衣室	・体育の授業等で児童が安心かつ快適に更衣ができるように、男女別の更衣室を計画します。
②学び(特別教室等)のスペース	
②-1特別教室	・特別教科の授業で使用する教室として、図書館・図書準備室、理科室・理科室準備室、音楽室・音楽室準備室・音楽の広場、図工室、家庭科室を計画します。 ・学校の授業時間中は授業を優先しますが、積極的に地域との共用を図るものとするため、授業に応じた使用頻度と学びのあり方に加えて、諸室の共用や特別教室ゾーンとして整備する等、効率的な施設利用となるよう計画します。 ・地域との共用とするため、会議・サークル等の地域活動や学習スペース等としても利用できるよう、利用者属性や利用者形態に応じた家具等の仕様・配置にも配慮します。 ・利用する学年や利用形態に応じ、普通教室から移動しやすい位置に配置します。 ・教材・教具等の保管等の場として特別教室に隣接する準備室を計画します。教科内容に応じ、屋外と容易に連携可能な位置に配置します。 ・学習活動に伴い騒音、振動、臭気等が発生する教室は、他の空間に過度な影響を与えないよう配置します。
②-2多目的ホール	・新しい時代の学びを見据えた個別化・個性化教育を推進するため、学年集会及び地域コミュニティ行事、児童のアクティブな活動等を行うことができるフレキシブルな空間を計画します。 ・地域との共用とし、地域のコミュニティ活動や会議、軽運動等でも利用可能な空間として計画します。
③運動のスペース	
③-1体育館	・小学校の体育授業や式典、地域の運動(バレー、バドミントン、バスケ等)、放課後子ども教室(アフタースクール)、児童のアクティブな活動、選挙投票所等の場として利用可能な空間を計画します。 ・学校の授業時間中は授業を優先しますが、積極的に地域との共用を図るものとします。 ・出入口、トイレ等は、児童・教職員の利用を始め、地域との共用時や災害時における地域住民の利用に配慮します。 ・地域との共用のため、セキュリティ対策に配慮するとともに、各種競技に支障が生じない仕様とします。
③-2プール	・水泳授業の民間委託により、施設内には設けないこととします。
③-3屋外体育倉庫	・グラウンド等の屋外活動に係る器具等の保管場所とし、グラウンド等から利用しやすい位置に配置する等、利便性に配慮して計画します。
④地域のスペース　※フレキシブルな空間としての利用を想定しているため、諸室分けは仮設定	
④-1多目的室1(仮)	・地域の軽運動やサークル活動、会議等に加えて、学校の会議、授業等の多様な活動に対応したフレキシブルな空間として計画します。 ・多様な活動や将来的な利用変化等に対応するため、多目的室1、2、3は各々広さが異なる部屋として柔軟性・可変性に配慮して計画します。
④-2多目的室2(仮)	
④-3多目的室3(仮)	
⑤集いのスペース	
⑤-1集いのスペース	・学校・地域の共用空間(フリースペース)としつつ、森岡地区拠点施設のエントランスホールを兼ねる空間として計画します。 ・施設利用者の滞留スペースとして配慮しつつも、地域学校協働・ボランティアやふくし何でも相談を含む交流・休憩・展示・発表・活動等、様々なアクティビティが可能な場所として計画します。
⑥子ども・支援のスペース	
⑥-1児童クラブ	・児童クラブとして、児童の静かな遊び場や備品・荷物置場等を備えたスペースを確保するとともに、他諸室の共用や屋外空間の利用等を考慮し、児童・職員等が効果的に活用・運用できる空間を計画します。 ・児童クラブは、学校授業がある時間帯は児童館としても活用するほか、地域との共用が可能な空間として計画します。

諸室	諸室の考え方
⑥-2児童館	・児童館として、児童の静かな遊び場や備品・荷物置場等を備えたスペースを確保するとともに、他諸室の共用や屋外空間の利用等を考慮し、児童・職員等が効果的に活用・運用できる空間を計画します。 ・児童館は、地域との共用が可能な空間として計画します。
⑥-3なかよし学園	・障害児通所支援の場所として計画します。 ・なかよし学園のスペースについて、療育機能等、必要な機能は確保しつつも、可能な範囲で共用を検討します。
⑦管理のスペース	
⑦-1事務室等	・児童館・児童クラブ機能、コミュニティセンター機能、ふれあいセンター機能に係る事務室等の管理機能として、職員等が快適に事務等を行うことのできる職場環境の形成に配慮して計画します。 ・複合施設としての職員・部署間の連携促進等に寄与するため、小学校及びなかよし学園の職員室・事務室等との連携に配慮します。
⑦-2倉庫	・平常時に利用する森岡地区拠点施設全体の倉庫を計画します。 ・収容物や利用場所等に応じて、使いやすさに配慮し、適切な配置場所や規模等で計画します。
⑧消防・防災のスペース	
⑧-1防災倉庫	・緊急時に利用する防災倉庫を計画します。 ・備蓄物や避難計画等に応じて、使いやすさに配慮し、適切な配置場所や規模等で計画します。
⑧-2森岡分団詰所	・消防活動のための分団の詰所として計画します。 ・敷地北側の幹線道路へのアクセスや歩行者との交錯防止に留意して配置します。
⑨保育園のスペース	
⑨保育園	・民設民営の保育所とします。

また、共用に際しての基本的な考え方及び各スペース・主要諸室のエリア区分を以下のとおり設定しました。

【基本的な考え方】

・児童の学びの空間を前提としつつ、地域団体や地域住民との共用を検討します。

・学校運営への地域住民の積極的参加を推進し、学校と地域住民等が連携して教育を進める共創空間として、開かれた学校づくりの推進を図ります。

・地域と共用する場合は、児童の安全に十分配慮されていることを前提とします。また、地域の需要や運営状況に合わせて時間的、空間的に柔軟に変更できる空間構成を検討します。

図表3-18　各スペース・主要諸室のエリア区分

エリア区分	スペース	主要諸室	共用の考え方
共用エリア	小学校（普通教室等）のスペース	・普通教室 ・ラーニングスペース（オープンスペース） ・校内教育支援センター ・相談室・カウンセラー室 ・通級指導教室	「学び（特別教室等）のスペース」だけでは地域の利用スペースが不足する場合等に、児童への影響を考慮しつつ、時間的・空間的なセキュリティ確保を前提とした段階的な共用を検討します。
	学び（特別教室等）のスペース	・特別教室 ・多目的ホール	授業以外の時間等は積極的に共用を図ります。
	運動のスペース	・体育館	
	地域のスペース	・多目的室	地域利用を主目的としますが、学校等での利用も想定し、積極的に共用を図ります。
	集いのスペース	・エントランスホール	
	子ども・支援のスペース	・児童クラブ ・児童館 ・なかよし学園	児童クラブ・児童館業務以外の時間は、共用を検討します。（なかよし学園を除く）
管理エリア	小学校（普通教室等）のスペース	・職員室・事務室 ・管理諸室	管理エリアは原則、共用を図らないものとしますが、職員・部署間連携等を図ります。
	管理のスペース	・事務室等 ・倉庫	
	消防・防災のスペース	・森岡分団詰所 ・防災倉庫	

第4章　管理運営の方向性

1　管理運営方針

複合拠点施設の管理運営について、基本構想では基本方針を以下のとおり設定しています。

複合拠点施設の効果的な運用に向け、計画段階から運営体制の構築を検討する。

●「自分ゴト」「みんなゴト」として、計画段階から子どもをはじめ、地域住民みんなで「つくる」「つながる」「ささえあう」拠点運営体制の実現

●縦割り行政で複合拠点施設が雑居ビル化しないため、横軸連携（ワンストップサービス）を早期導入し、機能複合を最大限活かした魅力的な拠点運営

2　管理運営において留意すべき事項

(1)学校等と地域利用の両立

本施設は、行政施設、子育て支援施設、社会教育・コミュニティ施設、保健・福祉施設、体育施設、学校施設という、利用目的や求められる環境が異なる施設を複合化することから、共用に際して利用時間や利用エリアの考え方等を整理し、円滑に利用できる仕組みを構築することが必要です。

特に、学校教育でも利用するスペースについては、児童の安全確保や教育への影響の抑制等の保全、個人情報の保護等に配慮する必要があります。また、学校活動と地域利用が重複する場合における利用調整方法や動線管理、駐車場利用等についても整理し、時間的・空間的なセキュリティを確保した運用ルールを検討する必要があります。

(2)施設全体の一体的なマネジメント

既存施設では、複数の部署がそれぞれの担当施設を管理していましたが、本施設は複合施設として、1つの部屋を様々な部署の事業で活用することになります。また、本施設の機能複合を最大限生かした魅力的な拠点運営のため、また、雑居ビル化しないためにも、施設全体を統括するマネジメント機能を設け、利用調整、情報発信、地域連携、イベント企画、利用促進等のみならず、関係部局間連携・調整や利用状況の把握・検証、社会情勢やニーズの変化に応じた柔軟な運営検討等を一体的に推進する新たな管理運営体制を検討することが望ましいです。

(3)交流を生み出す運営機能の確保

複合化によって一体化された建物において、一層の多世代交流や利用者間の交流を促進するため、地域住民みんなで「つくる」「つながる」「ささえあう」拠点運営体制を実現し、学校と地域の連携事業、地域団体同士の連携、地域イベントの継続的な実施等を促進する運営機能が必要となります。また、連携のあり方を検討する際には、複合化した建物や保育園等の敷地内にとどまらず、周辺地域を含めた広域的な視野で検討することも重要となります。

(4)防災拠点としての機能確保

本施設は災害時に避難所等としての利用が想定されることから、「フェーズフリー」の考え方を踏まえ、平常時の管理運営だけでなく、非常時の運営体制等についてもあらかじめ整理しておく必要があります。なお、非常時における施設の役割や防災機能については、防災部局との連携のもと、町地域防災計画等との整合を図りながら運用するものとします。

(5)学校の地域との共用にあたって

近年では、学校施設を地域の学びや交流の拠点として活用する動きが広がっており、本施設においては、特別教室等だけではなく普通教室を含む学校全体(管理諸室を除く)について、学校教育活動に支障のない範囲で地域との共用を可能とすることで、施設利用の幅を広げることが期待されます。

一方で、普通教室は児童の日常的な学習空間であり、個人情報や学習教材等を保管する空間でもあることから、一般的な公共施設とは異なる視点での検討が必要となります。

3 既存施設の管理運営体制

既存施設は、担当部署がそれぞれ管理運営しています。

図表4-1 既存施設の担当部署

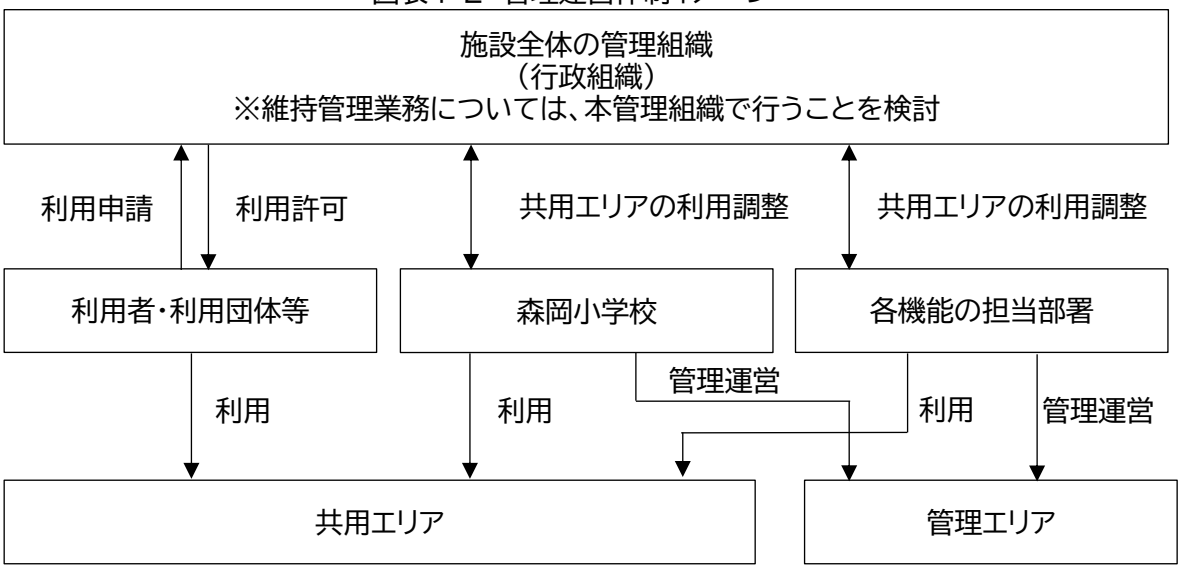
施設名	担当部署
森岡分団詰所	防災課
北部防災倉庫	防災課
森岡保育園	子育て支援課
なかよし学園	子育て支援課
森岡西保育園	子育て支援課
森岡児童館	教育課
森岡コミュニティセンター	住民自治課
森岡老人憩の家	ふくし課
北部ふれあいセンター	学び支援課
森岡小学校	教育課

4 管理運営体制

新施設は、一つの部屋を複数のアクティビティの場として共用するため、維持管理業務のみならず、地域との連携や交流促進に配慮した運営体制の新たな管理運営体制検討が必要です。そのため、関係者と十分に調整することが必要です。また、セキュリティの観点から、地域と学校が共用する「共用エリア」、施設関係者が利用する「管理エリア」に区分して、管理運営を行うことを検討します。

共用エリアの主要諸室については、学校教育活動と地域利用の両立を図るため、施設全体の管理組織のもと管理運営します。管理エリアのうち、職員室・事務室や配膳室・放送室等の管理諸室については学校で管理運営し、児童館・児童クラブ機能、障害児支援機能、コミュニティセンター機能、ふれあいセンター機能の事務室等や防災倉庫、分団詰所については担当部署ごとに管理運営を行います。

図表4-2 管理運営体制イメージ



第5章　事業手法等の検討

1　事業手法の整理

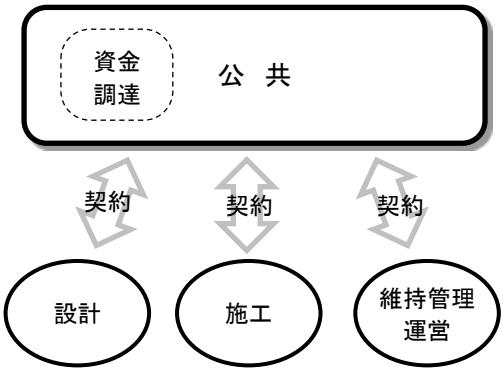
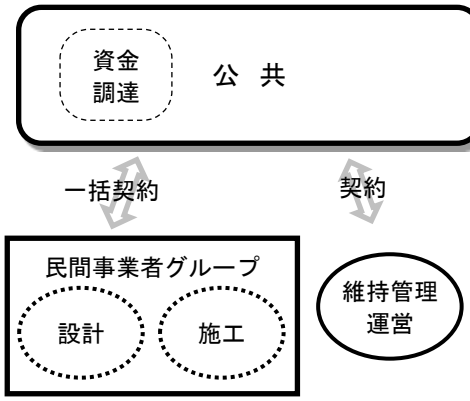
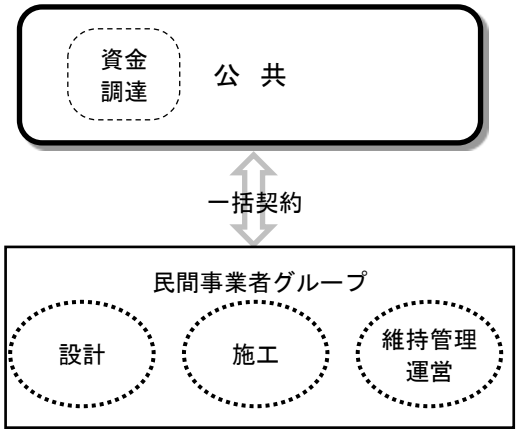
(1)民間活力導入の目的

民間活力導入により、民間事業者が有する創意工夫やノウハウ、民間資金の活力を活かした施設整備や、設計・施工・維持管理運営の一括発注による効率的・効果的な施設の維持管理運営の推進が期待できます。そこで、森岡地区拠点施設の設計・施工・維持管理運営にあたり、民間活力を導入した官民連携手法の適用可能性について検討します。

(2)一般的な官民連携手法

従来方式及び一般的な官民連携手法を以下に整理します。

図表5-1　事業手法概要

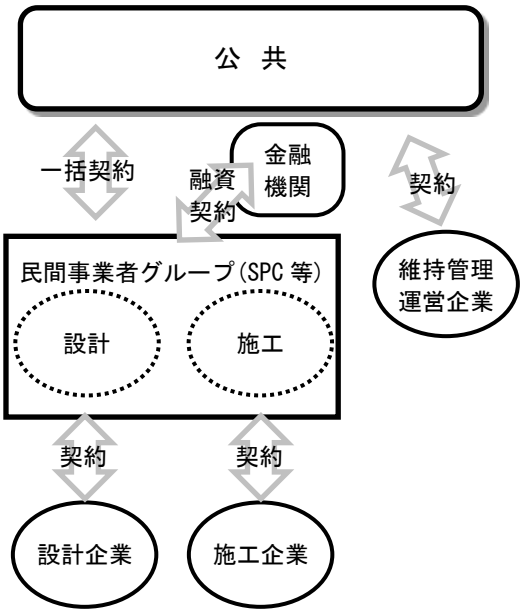
従来方式 従来方式は、公共が資金調達を行い、設計・施工・維持管理運営のすべてにおいて公共が主体となって行う事業手法です。	
DB 方式 DB(Design Build)方式は、公共の資金調達により施設を建設する点は従来方式と同様ですが、設計・施工を一括して民間事業者が行う事業手法となります。維持管理運営業務は、別発注となります。	
DBO 方式 DBO(Design Build Operate)方式は、公共の資金調達により施設を建設する点は従来方式と同様ですが、設計・施工・維持管理運営を一括して民間事業者が行う事業手法となります。	

PFI(BT)方式

PFI(Private Finance Initiative)方式は、補助金や起債を除いた事業当初の資金調達を民間が行う事業手法です。PFI 方式のうち、民間事業者が設計・施工を一括で実施した後、直ちに所有権を公共に移す方式を BT(Build Transfer)方式といいます。維持管理運営業務は、別発注となります。

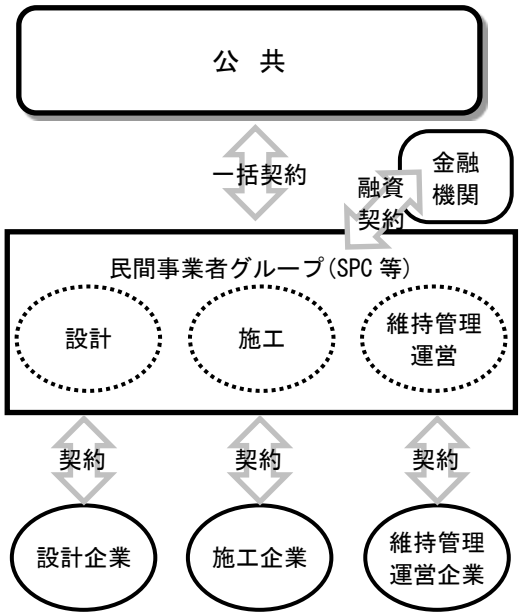
※共同企業体や SPC の組成は事業条件に応じて選択されるものであり、必ずしも必須ではありません。

※SPC とは Special Purpose Company(特別目的会社)の略で、特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社を指します。



PFI(BTO)方式

PFI 方式のうち、民間事業者が設計・施工を一括で実施した後、直ちに所有権を公共に移し、民間事業者が維持管理運営を行う方式を BTO(Build Transfer Operate)方式といいます。



2 民間事業者ヒアリング

(1)参入意向について

民間事業者からは、本事業に対する一定の参入意向が確認されたため、複数事業者による一定の競争性を確保した事業者選定が期待できるものと考えられます。

(2)参入可能な事業手法について

民間事業者からは、以下のとおり事業手法に応じた参入意向が確認されました。

・DB 方式について、一定の参入可能性が示されました。一方、施工者を確保せずに自社単独で応募できることを理由に従来方式を望む回答もありました。
・DBO 方式や PFI 方式については、コンソーシアム形成に係る負担が課題として挙げられました。
・民設民営保育園の実現を事業内容に包含して発注することについて、保育園事業者の経営状況が SPC への融資にも影響するので別発注としてほしいとの意見がありました。

3 官民連携の検討

ここまでの整理を踏まえ、想定される事業手法は以下のとおりです。
本施設の官民連携手法について、DB 方式に対して特に参入意向が確認されました。
なお、具体的にいずれの事業手法を採用するかは、今後の導入可能性調査等にて詳細に検討する必要があります。

図表5-2 想定される事業手法

事業手法	業務の発注方法			本事業における整理概要
	設計	施工	維持管理運営	
従来方式	個別発注	個別発注	個別発注	民間ノウハウの反映はしづらい一方、民間事業者が参入しやすく、町においても従来どおり実施可能な事業手法です。
DB 方式	一括発注		—（個別発注）	民間ノウハウを反映した設計・施工が期待できるほか、民間事業者ヒアリングにおいても一定の参画意向が確認されている事業手法です。
DBO 方式	一括発注			維持管理運営を踏まえた設計とすることによる効果が期待される一方、本事業では貸館受付等を中心とした運営内容であることから、その効果は限定的となる可能性があります。また、維持管理運営事業者を含めたコンソーシアム形成に係る負担があるため、参入事業者が限定される可能性があります。
PFI(BT)方式	一括発注		—（個別発注）	民間ノウハウや民間資金の活用が可能である一方、本町では補助金・起債に加え基金の活用も想定していることから、民間資金調達によるメリットは限定的です。また、PFI 法に基づく手続きが必要となることに加え、コンソーシアム形成に係る負担があるため、本事業への適用には慎重な検討が必要です。
PFI(BTO)方式	一括発注			PFI(BT)方式の状況に加えて、本事業では貸館受付やビルメンテナンス等を中心とした運営内容であることから、本事業への適用には慎重な検討が必要です。

4 事業想定スケジュール

官民連携手法を適用することとした場合の、森岡地区拠点施設の供用開始までの整備想定スケジュールは、以下のとおりです。

本スケジュールは、土地区画整理事業の進捗状況や土地引き渡し時期の確定を踏まえ、今後変更となる場合があります。

図表5-3 森岡地区拠点施設供用開始までの想定スケジュール （年度）

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
導入可能性調査	調査:1年							
複合施設設計・整備		事業者選定:1.5 年	基本設計:1年 実施設計:1年		整備:2年			
複合施設供用開始							供用準備	供用開始
現校舎・体育館解体							解体	
駐車場等整備							西側整備	整備

※民設民営保育園は 2035 年度より整備可能

※2034 年度供用開始時は西側駐車場のみ利用可能

森岡地区拠点施設基本計画

202●年●月

財政経営課

〒470-2192
東浦町大字緒川字政所 20 番地
電話 0562-83-3111(代表)
URL https://www.town.aichi-higashiura.lg.jp/