

## ■地域づくりの視点

議論の内容	評価の視点
<ul style="list-style-type: none"> <li>若者・子育ての視点ばかりではなく、「高齢者・障がい者」の視点も盛り込み、多世代に対応した地域づくりの視点としたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎など各案で位置づけられる拠点施設の機能に多世代交流機能を設ける。</li> </ul> <p>→評価の視点に盛り込み各案の可能性を検証</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少や高齢化などの将来を見据えた魅力的な施設づくりや住宅施策など、地域づくり全体を踏まえてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援、高齢者にも使いやすい機能を地域内の施設に付加することでより住みやすい地域の醸成を図る。</li> </ul> <p>→評価の視点に盛り込み各案の可能性を検証</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>“子育てをしやすい環境づくり”だけでなく、“この地域で子どもを産み育てたい”と思うことができる環境をつくることも魅力を高める上で大切である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘をふまえ公共施設に限らず、民間との連携などソフト的な施策も含め、環境整備について、今後も検討していく必要があると考える。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>若者だけの居場所づくりではなく、地域と若者が交流できる場、多世代交流できる場や仕組みをつくることで、地域の活性化につなげたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域と若者が交流できるスペース、多世代交流できる機能を設ける。</li> </ul> <p>→評価の視点に盛り込み各案の可能性を検証</p>

## ■課題解決の諸方策

議論の内容	評価の視点
<p>①過度な財政負担が将来世代に残らない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ボランティア活動など市民力の活用。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ご指摘をふまえ実現の可能性を今後市でも検討していく必要があると考える。</li> </ul>
<p>②空いた土地や既存の建物の有効利用、利用率を高める工夫、利便性向上を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用のルールや制限の緩和をはかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用条件の緩和が図れるよう、弾力的な運用や制限の緩和などを検討する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設を複合化や多機能化する際、利用率が高い施設と低い施設を組み合わせたり、これまで公共施設を利用しない層も来やすくなる施設にして利用率向上につなげたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合化される施設について、どのような活用が期待できるか検証する。</li> </ul> <p>→評価の視点に盛り込み各案の可能性を検証</p>

## ■A案についての議論

議論の内容	評価の視点・修正案作成に向けて
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田小学校が“地域の意向を踏まえた”売却・貸付であり、避難所協定等で避難所と機能が確保されることは良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A案を前提とした場合、太田小学校は避難所機能を条件とした売却・貸付の検討を行う。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田小学校が防災機能を持った避難所としての機能を持ち続けることは重要。先々も避難所機能が担保されるのかが心配。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A案は長期間にわたり避難所機能が担保されることを条件に契約することを想定。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>葛塚東児童館と豊栄児童センターともに既に子どもたちで溢れている状況であるのにも関わらず、児童館が売却されるとなると、子どもたちの居場所が区内でまかないきれないのではないかと心配。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>葛塚東児童館の機能は豊栄児童センターに集約化されるものの、新庁舎に子育て支援にも資する多目的なフリースペースを設ける。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>公民館とコミュニティセンターを統合することで、これまでの活動ができなくなったり、利用率が高い夜間が込み合っ使用できなくなるのではないかと心配。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を整備する際には、利用の少ない貸室の見直しや運用の工夫などにより、できるだけ活動に支障がないよう検討する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎に様々な機能を集約すると、近所にあった施設が遠くなり、アクセス面で不便になってしまう可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>アクセス性についても評価で検証する。</li> <li>中学校区を基本としたエリア内での再編のため、著しい影響はないと考えるが、施設を整備する際には、交通アクセスや駐車スペースなどについて検討する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティセンターの建物はまだ建物として新しい方なので、解体を前提するのではなく、活用も検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的新しい施設ではあるが、今後大規模改修など維持費を要する。新庁舎と複合化することで効率化し、コスト削減を図る。なお、修正C案はコミュニティセンターを維持した案としている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎には、高齢者や障がい者のための機能も複合化し、バリアフリーに対応した建築物にしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康センター・さわやか老人福祉センターは近年増築を実施しており、当面は現状のまま維持することが妥当と考えている。ただし、それらの近接した施設と新庁舎は連携を図るとともに、新庁舎には高齢者や障がい者も含めた多世代が利用・交流できるスペースを設けることを想定している。</li> </ul>

## ■B案についての議論

議論の内容	評価の視点・修正案作成に向けて
<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所新館をコミュニティセンターに転用すれば、エレベーターがあるので、高齢者が使いやすくなる。また、学習スペースなどを設ければ若者が集まり、多世代交流にもつながるのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所新館では左記の目的で利用いただくことを想定している。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田小学校が市施設のまま維持できるのであれば、地域の意向をくみとってもらいやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本案では、市所有の施設として維持することを想定したものとしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所本館跡地の使われ方によっては、新館の位置が道路からわかりづらい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>懸念される事項だが、施設の認知度を高める情報提供を工夫するなどに対応する。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田農村公園内の建物を廃止することで、屋外作業後の休憩場所がなくなることは困る。実態を調査した上での対策案にしてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>経緯を踏まえ、廃止としない案に修正し、修正B案とする。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所新館は駅からのアクセスも良いため、大学のサテライトキャンパスを入れることでコミュニティセンターと連携できないだろうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所新館の一活用方策として貸付や売却なども含め、検討に資すると考える。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>区役所新館には、公民館とその類似機能であるコミュニティセンターを集約し、新庁舎には、さわやか老人福祉センター、豊栄健康センター、児童センターの機能を集約し、空いた施設を民間に売却・貸付することで更にコストを削減できるのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公民館とコミュニティセンターの機能集約については、修正B案の変形型という案を追加する。なお、老人福祉センター、健康センター、児童センターは比較的新しい施設であり、すぐに再配置を実現することは難しいが、連携を図ることとしている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>文書館の具体的な使用イメージが今回の説明ではよくわからなかった。色々な人が出入りするような場所なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>古文書や公文書、写真資料などを利用して、歴史の研究や、先祖探しをする一般市民や専門家のほか、業務目的の利用（新聞社・出版社や土地家屋調査関係）がある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>B案にC案のすみれ保育園の環境改善が入った案が理想的である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>修正B案の変形型のという案を追加する。（修正C案と同じ要素を追加）</li> </ul>

## ■C案についての議論

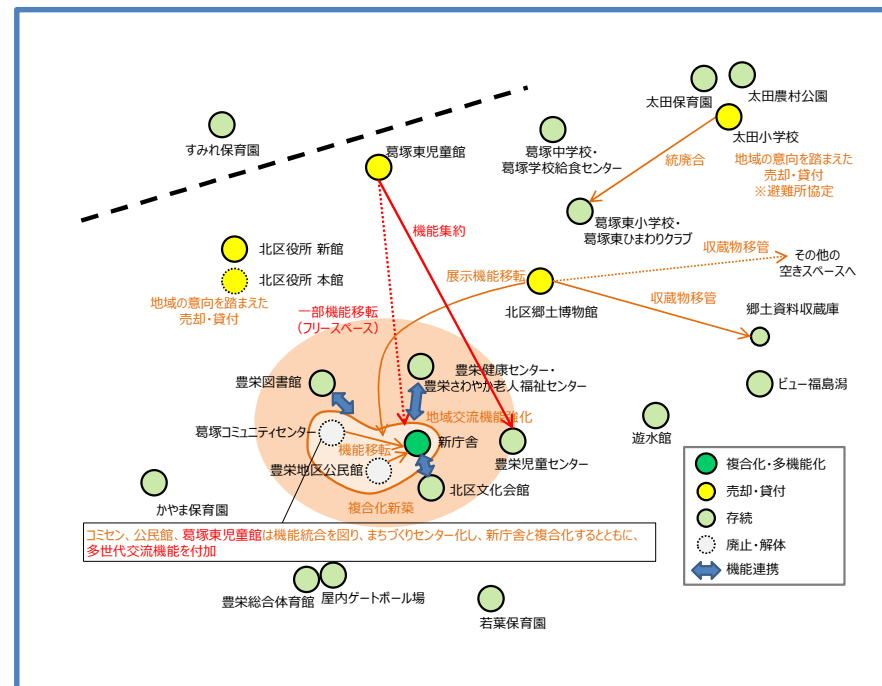
議論の内容	評価の視点・修正案作成に向けて
<ul style="list-style-type: none"> <li>他の検討委員会（地域活性化検討委員会）でも検討されていた案で、地域の意向が反映されている点で良いと思う。</li> <li>すみれ保育園の建替えは、子どもたちの居場所づくりとしての機能のほか、駅北周辺の防災拠点になるので良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き評価の内容もご確認いただきながら各案の検証をお願いしたい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田小学校を保育園の機能と福祉施設にする案は、それぞれの施設に対応した設備が整備されていないので、大規模な改修が必要になるのではないかと心配である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要となるコストおよび負担を誰（市・民間事業者など）が行うかについて、検討が必要な事項と認識している。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>すみれ保育園は現在は低層の小規模な建物なので、災害時にも対応できるような規模、高さ、機能にしてもらいたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本案では、複層化を想定し、避難所機能を強化した案としている。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>葛塚東児童館を売却・貸付するのであれば、児童館とすみれ保育園を複合化して、子育て機能を集約できると効率化できて良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>案を修正し、修正C案とする。葛塚東児童館機能は豊栄児童センターに集約化されるものの、すみれ保育園に子育て支援にも資する多目的なフリースペースを設ける。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>太田小学校を民間に売却した場合、10～20年後も災害時の防災拠点として、機能維持される保証があるのかが心配。B案のように市施設のままにしておけばよいのではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C案は長期間にわたり避難所機能が担保されることを条件に契約することを想定。</li> <li>B案をベースとした検討はいかがか。その際の改善点をご指摘いただきたい。</li> </ul>

## ■ 課題解決のためのコンセプトと対策案（修正案）

※これらの案は、比較検討のためのものであり、実現を担保するものではありません。

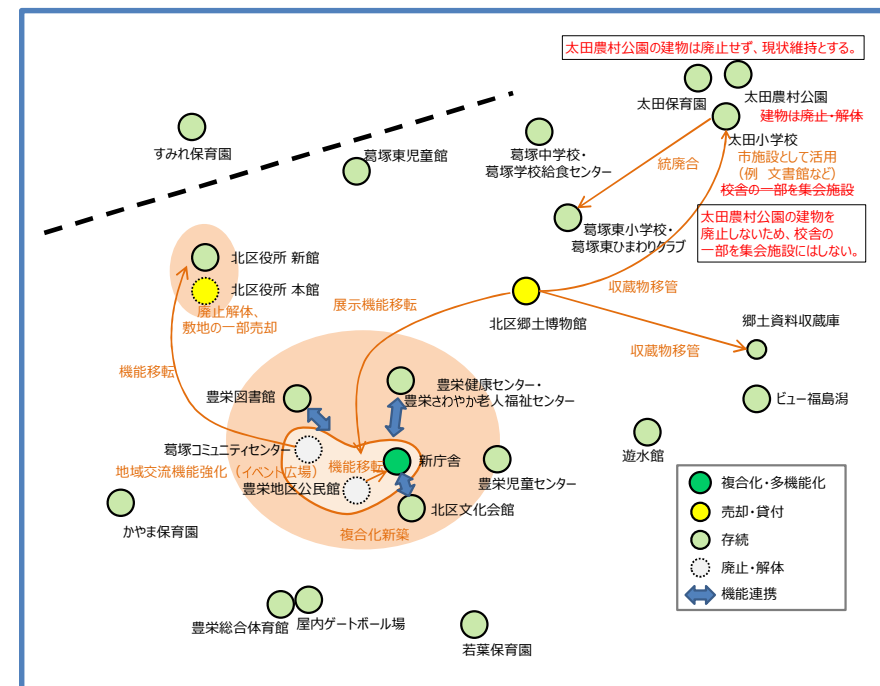
### A 【修正】 新庁舎を中心としたコミュニティ拠点の形成（類似施設の集約）

- 類似施設を集約、多機能化・複合化し、利便性や使いやすさの向上を図る。
- 新庁舎に公民館、コミュニティセンターを「まちづくりセンター」として複合化して建設
- 多世代が一体となって集まる交流拠点を形成
- 太田小は民間活力を利用した活用



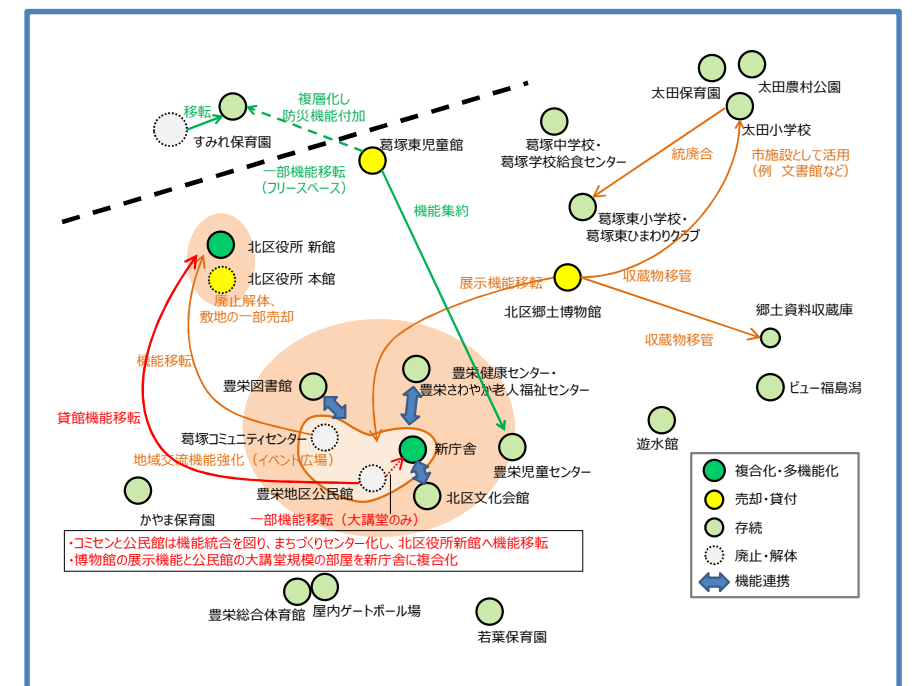
### B 【修正】 中学校区の均衡ある発展 (新庁舎基本構想検討会議の意見を含む)

- 地域にまんべんなくコミュニティの拠点を創る。
- 現区役所新館をコミュニティセンターに転用して有効活用を図る。
- 新庁舎に公民館を複合化して建設
- 太田小は市施設とし、一部に集会施設機能を移転



### B 【修正 変形型】 中学校区の均衡ある発展 (修正C案のすみれ保育園（機能強化）を追加) (公民館の貸館機能を現区役所新館へ（大講堂は新庁舎へ）)

- 修正B案に、修正C案のすみれ保育園の機能強化を追加
- 新庁舎へは郷土博物館の展示機能と公民館の大講堂の機能を移転させ、地区公民館、コミュニティセンターの貸館機能はまちづくりセンターとして現区役所新館に移転するもの。
- 地域のコミュニティ拠点は現状より市街地、豊栄駅に近くなる。



**案の概要**

【特徴（長所）】

- 行政サービス機能と地域活動を担う機能が新庁舎に効率よく集積される。
- 新庁舎にフリースペースや若者、学生の学習スペースを設け、多世代交流を図る。
- まちづくりセンター機能と博物館の展示機能、子育て支援多目的スペース、高齢者・障がい者交流機能が新庁舎に複合化され、文化会館、図書館や健康センターとの連携により、一か所に多様なサービス機能を集約でき、相乗効果が期待できる。
- 現区役所と太田小学校は地域意向を踏まえた売却・貸付により、民間活力による地域活性化を図る。（太田小は事業者との協定により避難所機能を確保）

【課題】

- 複合化した新庁舎の規模が大きくなるため初期整備費はかさむ。
- コミセンと公民館を統合するため運用面で整理が必要。
- 現区役所と太田小学校の廃止後の活用は地元意向に沿った事業者を探す必要がある。

**案の概要**

【特徴（長所）】

- 現区役所新館にコミュニティセンターを移転し、フリースペースや若者、学生の学習スペースを設け、多世代交流を図る。
- 公民館機能と博物館の展示機能が新庁舎に複合化され、文化会館、図書館や健康センターとの連携により、一か所に多様なサービス機能を集約でき、相乗効果が期待できる。
- 太田小学校は文書館や博物館の収蔵機能を有する施設として引き続き市が保有。（避難所機能を確保）

【課題】

- 現区役所新館をコミセンに転用するためのコストが生じる。
- コミュニティ拠点（コミセン機能と公民館機能）が新庁舎と現区役所新館に分かれる。貸館の使いにくさや管理面の課題が残る可能性あり。
- 貸館業務の運用面での業務効率が悪くなる可能性がある。
- 現区役所跡地の売却が一部分に限られ、現区役所新館を市が引き続き保有するため、その後の維持更新コストが生じる。
- 太田小学校は廃止後も市所有となるため、地域全体の施設維持を行うためのコストが多額となる。

**案の概要**

【特徴（長所）】

- 老朽化したすみれ保育園の環境改善を図る。（避難所機能を強化）
- 現区役所新館は、まちづくりセンターに転用され、地域のコミュニティ拠点は現状よりも市街地、豊栄駅に近くなる。
- 博物館の展示機能、公民館の大講堂の機能が新庁舎に複合化され、利用の向上が期待できる。
- 太田小学校は文書館や博物館の収蔵機能を有する施設として引き続き市が保有し、一部に地域集会機能を設ける。（避難所機能を確保）

【課題】

- 区役所新館は既存施設を活用する形となるため、施設を新規整備するよりも更新時期が前に訪れる。
- 区役所新館の大規模改修が必要となる。
- 太田小学校は廃止後も市所有となるため、地域全体の施設維持を行うためのコストが多額となる。



■評価（案）の作成

・評価は物差案②（現状のまま）と相対比較を行うことで分析する。各項目ごとに物差案②と比較し、下記のように判定する。

（◎：現状と比較し向上が見込まれる ○：現状維持もしくは一長一短 △：現状より低下）

課題解決の狙い	評価軸	修正 A 案	修正 B 案	修正 B 案の変形型	修正 C 案	物差案①	物差案②
①過度な財政負担が将来世代に残らない (物差案②に比べ最もコスト減となるものを◎とする。)	●コストを長期的(50年間)に、どの程度削減できるか	【判定：○】 ・物差案②よりコスト減  ・費用削減効果【▲17億円】	【判定：△】 ・物差案②よりコスト増  ・費用削減効果【+5億円】	【判定：○】 ・物差案②よりコスト減  ・費用削減効果【▲16億円】	【判定：◎】 ・最もコスト減(物差案①を除く)  ・費用削減効果【▲53億円】	【判定：◎】 ・最もコスト減  ・費用削減効果【▲221億円】	・比較基準  ・費用削減効果【±0億円】
②空いた土地や既存の建物の有効利用、利用率を高める工夫、利便性向上を図る	●既存建物の有効活用方策は何か ●再配置前後で利便性はどのように変化するか	【判定：◎】 ・多機能化・複合化(博物館、公民館、コミセン、多世代交流機能)が図られた新庁舎が整備され集客性が高まる。 ・ワンストップサービスの実現による利便性向上、相乗効果による利用率向上が期待。 ・地域の意向を踏まえた現区役所跡地や太田小跡地の活用が期待。	【判定：○】 ・多機能化・複合化(博物館、公民館)が図られた新庁舎が整備される。 ・現区役所新館がコミセンに転用されるが、転用する機能がコミセンだけでは余剰スペースが生じる。 ・貸館機能が分散配置となるため、利用率が現状と変わらない可能性がある。 ・現区役所新館と太田小は市が所有し続けることとなり、売却できない。	【判定：○】 ・多機能化・複合化(博物館、公民館の大講堂)が図られた新庁舎が整備される。 ・現区役所新館がコミセン及び公民館機能を有する施設に転用されコミュニティ拠点が集約化される。 ・現区役所新館と太田小は市が所有し続けることとなり、売却できない。	【判定：○】 ・多機能化・複合化(博物館、公民館)が図られた新庁舎が整備される。 ・貸館機能が分散配置となるため、利用率が現状と変わらない可能性がある。 ・地域の意向を踏まえた現区役所跡地や太田小跡地の活用が期待。	【判定：△】 ・順次施設が廃止となるため、利便性低下が懸念。	・現状での課題解決に向けた取組は先送りされる。
③子育ての環境を整え地域の魅力を高める	●新たに実現する子育て支援機能は何か	【判定：○】 ・新庁舎に子育て世代も集える多世代交流機能を設け、児童館機能は維持される。 ・葛塚東児童館が機能集約により廃止となる。	【判定：○】 ・現状の配置とほぼ変化はない。	【判定：◎】 ・すみれ保育園の機能強化。 ・すみれ保育園とフリースペースとの連携可能性あり。 ・葛塚東児童館が機能集約により廃止となる。	【判定：◎】 ・すみれ保育園の機能強化。 ・すみれ保育園とフリースペースとの連携可能性あり。 ・葛塚東児童館が機能集約により廃止となる。	【判定：△】 ・順次施設が廃止となるため、機能低下が懸念。	・現状のまま
④若者・高齢者・障がい者の居場所をつくり地域を活性化させる	●新たに提供される若者の居場所はどこか ●高齢者・障がい者の居場所はどこか	【判定：◎】 ・新庁舎に若者・高齢者・障がい者も含め気軽に集える機能を設ける。 ・新庁舎の交流機能と健康センター・老人福祉センター、図書館との連携可能性あり	【判定：◎】 ・新庁舎及び北区役所新館に若者・高齢者・障がい者も含め気軽に集える機能を設ける。 ・新庁舎の交流機能と健康センター・老人福祉センター、図書館との連携可能性あり。	【判定：◎】 ・現区役所新館にコミセンと公民館機能が集約化され、若者・高齢者・障がい者も含め気軽に集える機能を設ける。	【判定：◎】 ・新庁舎に若者・高齢者・障がい者も含め気軽に集える機能を設ける。 ・新庁舎の交流機能と健康センター・老人福祉センター、図書館との連携可能性あり	【判定：△】 ・順次施設が廃止となるため、地域衰退が懸念。	・現状のまま
⑤地域のまとまり一体感を形成する	●地域の活動が活性化するか ●人が集まるスペースや施設が確保されるか	【判定：◎】 ・コミュニティ機能が集約・複合化された新庁舎が地域の拠点施設となることで一体感が醸成される。	【判定：○】 ・コミュニティ系施設の配置が分散するため、現状以上の一体感は生まれない可能性がある。	【判定：◎】 ・コミュニティ機能が集約・複合化された現区役所新館が地域の拠点施設となることで一体感が醸成される。	【判定：○】 ・コミュニティ系施設の建物が別棟なため、現状以上の一体感は生まれない可能性がある。	【判定：△】 ・順次施設が廃止となるため、地域のまとまりや一体感の低下が懸念。	・現状のまま
⑥災害に強く安全な地域をつくる	●現状で提供されている避難所機能が再配置後に低下しないか	【判定：○】 ・太田小学校廃止後も避難所機能は維持される。(事業者との協定による)	【判定：○】 ・太田小学校廃止後も市所有施設として避難所機能は維持される。	【判定：◎】 ・太田小学校廃止後も市所有施設として避難所機能は維持される。 ・すみれ保育園が複層化され防災機能が強化される。	【判定：◎】 ・太田小学校廃止後も避難所機能は維持される。(事業者との協定による) ・すみれ保育園が複層化され防災機能が強化される。	【判定：△】 ・太田小学校廃止後は避難所として使用不可。	・現状のまま
⑦アクセスしやすい公共施設配置とする	●従前よりもアクセス性が高まるか(駅からの距離)	【判定：○】 ・現状と大きく状況は変化しない。	【判定：◎】 ・コミセンが現区役所新館の位置になるため、駅・市街地から近くなる。	【判定：◎】 ・コミュニティ拠点が現区役所新館の位置になるため、駅・市街地から近くなる。	【判定：○】 ・現状と大きく状況は変化しない。	【判定：△】 ・順次施設が廃止となるため、アクセス性低下が懸念。	・現状のまま

■ コスト比較表

多機能化・複合化にあたっては、初期投資が発生しますが、中長期では、面積縮減による改修改築費用の抑制や、多機能化による光熱水費や人件費などの抑制が可能で、コスト削減の効果が大きくなります。そのため、中長期で比較することが重要です。

◆ 対策案のコスト比較表(50年間) (単位: 億円)

		修正A	修正B	修正B 変形	修正C	物差①	物差② (ベース)
10年間	改修改築	52	55	53	51	27	49
	維持運営	280	281	279	273	270	282
	計	332	336	331	324	297	331
20年間	改修改築	119	128	126	116	89	116
	維持運営	545	547	541	530	519	551
	計	664	676	667	646	607	667
30年間	改修改築	158	169	162	152	117	165
	維持運営	799	803	794	778	735	807
	計	957	972	956	931	852	972
40年間	改修改築	176	189	183	173	131	182
	維持運営	1,051	1,056	1,045	1,025	943	1,061
	計	1,227	1,245	1,228	1,198	1,075	1,242
50年間	改修改築	273	289	282	269	219	279
	維持運営	1,297	1,303	1,290	1,266	1,148	1,309
	計	1,570	1,592	1,572	1,535	1,367	1,588
削減効果 (物差②との差)		▲ 17	5	▲ 16	▲ 53	▲ 221	

◆ 対策案のコスト削減効果(50年間累計) (単位: 億円)

	修正A	修正B	修正B 変形	修正C	物差①	物差② (ベース)
改修改築	273	289	282	269	219	279
維持運営	1,297	1,303	1,290	1,266	1,148	1,309
合計	1570	1592	1572	1535	1367	1588
削減効果 (物差②との差)	▲ 17	5	▲ 16	▲ 53	▲ 221	

◆ コスト削減効果(A~Cと物差②との差)の内訳 (単位: 億円)

内訳	修正A	修正B	修正B 変形	修正C	摘要
新庁舎	56	43	15	43	A案: 面積大、公民館機能→コスト高 B変形案: 面積小→コスト低
現庁舎	0	18	29	0	B変形案: 公民館機能→人件費高
現コミセン	▲ 9	▲ 9	▲ 9	0	
葛塚東児童館	▲ 6	0	▲ 6	▲ 6	
太田小	0	12	12	0	B案・B変形案: 市で維持→コスト高
太田保育園	0	0	0	▲ 33	C案: 人件費削減による効果大
すみれ保育園	0	0	2	2	B変形案・C案: 面積大→コスト高
現公民館			▲ 36		
郷土博物館			▲ 23		
計	▲ 17	5	▲ 16	▲ 53	C案が最もコスト削減効果が高い

コストの算出方法

【改修・改築費用】

- 施設の再配置を伴うものは、平成33年度に費用を計上
- その他の改修・改築は、想定改修(改築)時期に計上(改築時は既存の面積の80%に減築)
- すでに改修時期を超えている施設は、平成30年度に改修費用を計上(廃止する施設を除く)

【維持運営費用】

- 施設にかかる費用(光熱水費など)、事業運営にかかる費用(事業委託費など)、人件費、指定管理料などを、平成27年度実績をもとに計上
- 施設の再配置や改築などにより、現在と異なる形や面積で配置されるものは、延床面積に比例する形で費用を計上(事業運営にかかる費用は、サービス維持の観点から面積減が発生しても一定とする)

※コストは試算であり、今後変更する可能性があります。