

広陵町東部地区農業研修センター 建替基本構想・基本計画 (案)

令和 7 年 3 月

広陵町

———— 目次 ————

0. はじめに	1
(1)計画策定の背景と目的.....	1
(2)これまでの経緯	1
(3)広瀬区の概要	3
(4)施設の概要	5
(5)基本プラン策定に向けた流れ	6
 1. 諸条件の整理	 7
(1)上位関連計画の整理.....	7
(2)関連法令等の整理	12
(3)計画地の概要	14
(4)ワークショップの実施	16
(5)環境対策連絡会からの意見	46
(6)新施設の整備を考えるにあたっての視点・考え方	47
 2. 基本構想.....	 50
(1)基本コンセプト.....	50
(2)基本方針	50
(3)ゾーニングの検討	51
 3. 基本計画.....	 52
(1)導入機能.....	52
(2)事業方法の検討.....	55
(3)事業スケジュール.....	56
(4)次年度以降の検討事項	57
 参考資料.....	 58

0. はじめに

(1)計画策定の背景と目的

広瀬区における広陵町東部地区農業研修センター(以下「農業研修センター」という。)は、地元自治会や各種団体が研修や総会、行事の準備など様々な活動に使用していますが、施設は耐震診断、耐震改修が未実施であり、建設から約50年が経過しているため老朽化が著しく進んでいる状況です。

また、農業研修センターは地震時の指定緊急避難場所であるとともに、広瀬区の全域が洪水ハザードマップの浸水想定水深区域 0.5～3.0m 未満又は 3.0～5.0m 未満となっていることから、水害時の地域防災拠点となるような施設の整備が急務となっています。

このことから、広瀬区における地域コミュニティ活動を活性化させ、にぎわいのある持続可能な地域づくりを進めるために、防災機能を備えた地域コミュニティの拠点となる施設の整備が求められています。

老朽化した農業研修センターを建替え、広瀬区における持続可能な地域づくりや地域防災の拠点となる新施設を整備するに当たって、広瀬区の現状と課題を整理し、施設のあるべき姿を検討するとともに、そのために必要な機能やその規模等、整備の方向性をまとめた基本構想及び基本計画(以下「基本プラン」という。)を策定することとなりました。

基本プランの策定に当たっては、ワークショップを実施し、地域住民の意見を取り入れながら、広瀬区の地域づくりや防災の拠点施設として求められる諸機能の精査、施設運営方法について検討を行い、地域の誰もが利用したくなる施設の整備を目指し、当該施設の設計に必要な基礎資料となることを目的とします。

(2)これまでの経緯

農業研修センター建替えに関して、広瀬区からの要望等を受け、町においては関係課による検討会議や広瀬区への説明会等を実施しています。

<主な流れ>

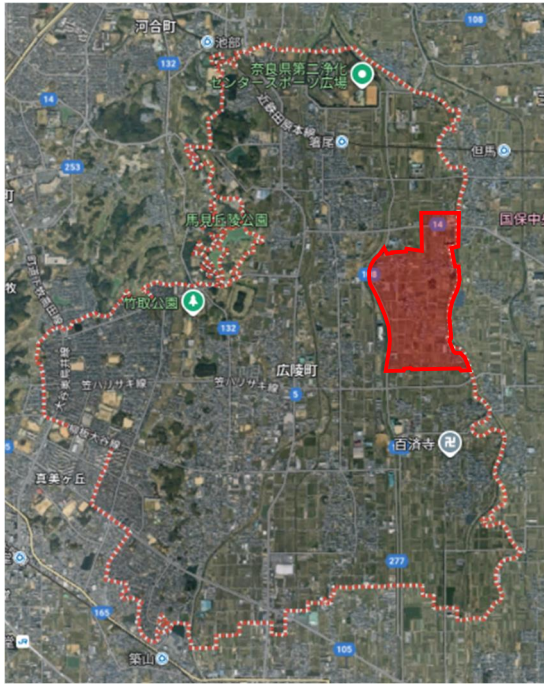
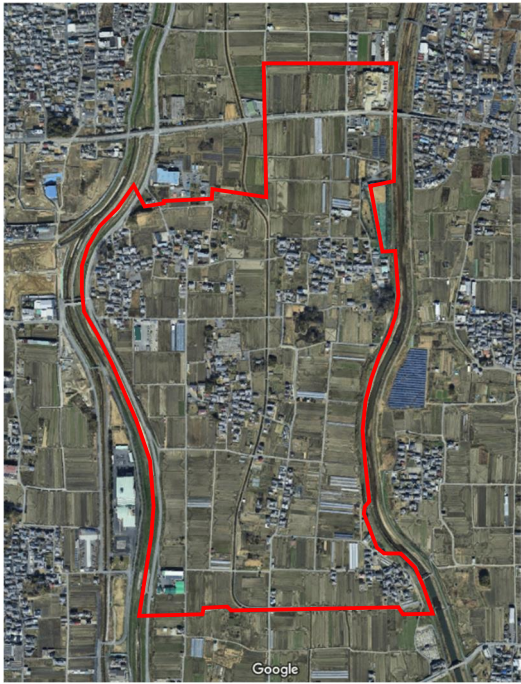
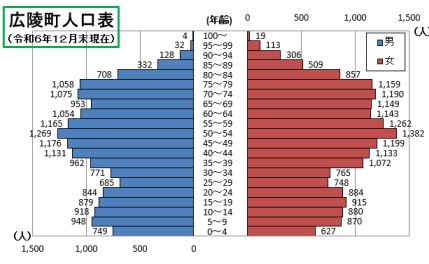
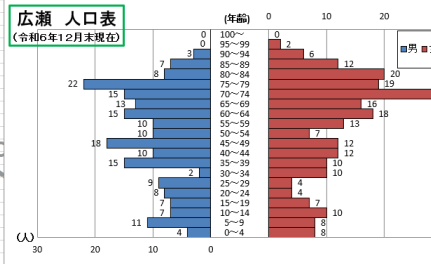
R3.12.9	広瀬区から町に対し、クリーンセンター操業停止後の中継施設活用等に関する新協定書締結にあたって要望書 ➤ 農業研修センターの敷地を活用し、広瀬区の防災拠点として避難施設の設置を望む
R3.12.27	町から広瀬区に対し、回答書 ➤ コミュニティ施設を中心とした防災機能を備えた施設を整備する
R4.9.1	広瀬区から町に対し、進捗状況等について文書で確認 ➤ 建替に係る骨格部分の決定又は確定、建替に係る役場内部体制の整備について要望
R4.9.9	役場内で関係課による検討会議を開催

	➤ 建替に係る課題等を協議、とりまとめ
R4.11.7	町から広瀬区に対し、検討会議のとりまとめ内容を報告
	➤ 解体及び施設整備に係る補助金の有無、市街化調整区域での建設等
R4.12.20	広瀬区で建替に係る説明会を開催
	➤ スケジュール案、建物イメージ図の提示、区での意見集約のお願い
R5.5.22	広瀬区から町に対し、新施設の構想について要望書
R5.10.19	王寺町防災コミュニティセンター「いずみスクエア」見学
R5.11.27	広瀬区から町に対し、新施設のレイアウトについて要望書
R6.4.23	農業研修センター建替基本構想・基本計画策定業務公募型プロポーザル公告 ※募集期間内に参加表明がなかったため不調に終わる。
R6.4.24	町から広瀬区に対し、新施設のイメージ、課題、スケジュール等について説明
R6.6.5	農業研修センター建替基本構想・基本計画策定業務公募型プロポーザル再公告 ※7/9 審査の結果 事業者決定
R6.8.2	町から広瀬区に対し、農業研修センター建替基本構想・基本計画策定に係る 住民ワークショップについて説明

< 広瀬区からの新施設に関する要望事項 >

建物外観等	● 2階以上 ● 大型の軒
建物諸室等	● 100 人の会議室1部屋 ● 大部屋は間仕切りで小さく使用可能 ● 30～40 人の会議室3部屋 ● コミュニティルーム ● 和室 ● 炊事場 ● 自警団詰め所 ● 防災備蓄倉庫
建物以外	● 駐車場 ● アスファルト広場 ● 各戸設置型防災無線・基地局 ● 自家発電
その他	● 防災を意識したもの ● 一時避難所 ● 広瀬区に過度の負担とならない施設 ● 店舗

(3) 広瀬区の概要

																																									
位置	町東部に位置し、杉ノ木・広瀬・田中・林口の 4 集落により構成される。																																								
面積	0.9 km ² (うち農地 0.5 km ² 、宅地 0.1 km ²)																																								
人口	421人(令和6年12月末現在) ● 人口は直近10年間で約70人減少している。令和6年12月末現在、75歳以上は99人(23.5%)、14歳以下は48人(11.4%)となっている。 ● 町全体と比較すると、老年人口(65歳以上)の割合は+13.47%、生産年齢人口(15歳から64歳まで)の割合は▲10.62%と差が大きい、年少人口(14歳以下)の割合は▲2.85%に留まっている。 広陵町人口表 (令和6年12月末現在) <table><tr><td>年少人口数及び割合(0～14歳)</td><td>4,992</td><td>14.25%</td><td>男</td><td>16,841</td></tr><tr><td>生産年齢人口数及び割合(15～64歳)</td><td>20,439</td><td>58.36%</td><td>女</td><td>18,182</td></tr><tr><td>老年人口数及び割合(65歳以上)</td><td>9,592</td><td>27.39%</td><td>計</td><td>35,023 (人)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>世帯数</td><td>14,117 (世帯)</td></tr></table> 広瀬 人口表 (令和6年12月末現在) <table><tr><td>年少人口数及び割合(0～14歳)</td><td>48</td><td>11.40%</td><td>男</td><td>194</td></tr><tr><td>生産年齢人口数及び割合(15～64歳)</td><td>201</td><td>47.74%</td><td>女</td><td>227</td></tr><tr><td>老年人口数及び割合(65歳以上)</td><td>172</td><td>40.86%</td><td>計</td><td>421 (人)</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>世帯数</td><td>193 (世帯)</td></tr></table> <集落別の人口> ● 杉の木 平成7年と令和2年を比較すると28人減少している。年少人口は平成22年から増加に転じているが、生産年齢人口は減少、老年人口は増加している。	年少人口数及び割合(0～14歳)	4,992	14.25%	男	16,841	生産年齢人口数及び割合(15～64歳)	20,439	58.36%	女	18,182	老年人口数及び割合(65歳以上)	9,592	27.39%	計	35,023 (人)				世帯数	14,117 (世帯)	年少人口数及び割合(0～14歳)	48	11.40%	男	194	生産年齢人口数及び割合(15～64歳)	201	47.74%	女	227	老年人口数及び割合(65歳以上)	172	40.86%	計	421 (人)				世帯数	193 (世帯)
年少人口数及び割合(0～14歳)	4,992	14.25%	男	16,841																																					
生産年齢人口数及び割合(15～64歳)	20,439	58.36%	女	18,182																																					
老年人口数及び割合(65歳以上)	9,592	27.39%	計	35,023 (人)																																					
			世帯数	14,117 (世帯)																																					
年少人口数及び割合(0～14歳)	48	11.40%	男	194																																					
生産年齢人口数及び割合(15～64歳)	201	47.74%	女	227																																					
老年人口数及び割合(65歳以上)	172	40.86%	計	421 (人)																																					
			世帯数	193 (世帯)																																					

	● 広瀬 平成7年と令和2年を比較すると12人減少している。平成27年に4人増加しているが、その後は減少している。年少人口は平成22年から増加に転じているが、生産年齢人口は減少、老年人口は増加している。 ● 田中 平成7年と令和2年を比較すると81人減少している。平成22年に17人増加しているが、その後年少人口及び生産年齢人口は減少、老年人口は増加している。 ● 林口 平成7年と令和2年を比較すると95人減少している。年少人口は令和2年に減少から微増、生産年齢人口は減少、老年人口は増加している。 (人) 杉の木 <table><thead><tr><th>年</th><th>年少人口 (14歳以下)</th><th>生産年齢人口 (15～64歳)</th><th>老年人口 (65歳以上)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H7</td><td>21.6%</td><td>64.8%</td><td>13.6%</td></tr><tr><td>H12</td><td>16.5%</td><td>60.3%</td><td>23.1%</td></tr><tr><td>H17</td><td>10.4%</td><td>66.1%</td><td>23.5%</td></tr><tr><td>H22</td><td>12.5%</td><td>69.6%</td><td>17.9%</td></tr><tr><td>H27</td><td>14.5%</td><td>62.7%</td><td>22.7%</td></tr><tr><td>R2</td><td>17.5%</td><td>50.5%</td><td>32.0%</td></tr></tbody></table> (人) 広瀬 <table><thead><tr><th>年</th><th>年少人口 (14歳以下)</th><th>生産年齢人口 (15～64歳)</th><th>老年人口 (65歳以上)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H7</td><td>10.7%</td><td>61.9%</td><td>27.4%</td></tr><tr><td>H12</td><td>10.7%</td><td>60.7%</td><td>28.6%</td></tr><tr><td>H17</td><td>8.1%</td><td>59.5%</td><td>32.4%</td></tr><tr><td>H22</td><td>11.8%</td><td>59.2%</td><td>32.4%</td></tr><tr><td>H27</td><td>12.5%</td><td>50.0%</td><td>37.5%</td></tr><tr><td>R2</td><td>13.9%</td><td>44.4%</td><td>41.7%</td></tr></tbody></table> (人) 田中 <table><thead><tr><th>年</th><th>年少人口 (14歳以下)</th><th>生産年齢人口 (15～64歳)</th><th>老年人口 (65歳以上)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H7</td><td>19.6%</td><td>65.9%</td><td>14.5%</td></tr><tr><td>H12</td><td>17.4%</td><td>65.7%</td><td>16.9%</td></tr><tr><td>H17</td><td>10.4%</td><td>66.1%</td><td>23.5%</td></tr><tr><td>H22</td><td>12.1%</td><td>63.1%</td><td>24.8%</td></tr><tr><td>H27</td><td>7.8%</td><td>61.7%</td><td>30.5%</td></tr><tr><td>R2</td><td>2.0%</td><td>53.1%</td><td>44.9%</td></tr></tbody></table> (人) 林口 <table><thead><tr><th>年</th><th>年少人口 (14歳以下)</th><th>生産年齢人口 (15～64歳)</th><th>老年人口 (65歳以上)</th></tr></thead><tbody><tr><td>H7</td><td>16.2%</td><td>61.7%</td><td>22.1%</td></tr><tr><td>H12</td><td>13.9%</td><td>62.0%</td><td>24.0%</td></tr><tr><td>H17</td><td>12.5%</td><td>58.9%</td><td>28.6%</td></tr><tr><td>H22</td><td>6.8%</td><td>54.8%</td><td>38.4%</td></tr><tr><td>H27</td><td>5.5%</td><td>51.0%</td><td>42.8%</td></tr><tr><td>R2</td><td>9.3%</td><td>44.3%</td><td>46.4%</td></tr></tbody></table> (国勢調査より)	年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)	H7	21.6%	64.8%	13.6%	H12	16.5%	60.3%	23.1%	H17	10.4%	66.1%	23.5%	H22	12.5%	69.6%	17.9%	H27	14.5%	62.7%	22.7%	R2	17.5%	50.5%	32.0%	年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)	H7	10.7%	61.9%	27.4%	H12	10.7%	60.7%	28.6%	H17	8.1%	59.5%	32.4%	H22	11.8%	59.2%	32.4%	H27	12.5%	50.0%	37.5%	R2	13.9%	44.4%	41.7%	年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)	H7	19.6%	65.9%	14.5%	H12	17.4%	65.7%	16.9%	H17	10.4%	66.1%	23.5%	H22	12.1%	63.1%	24.8%	H27	7.8%	61.7%	30.5%	R2	2.0%	53.1%	44.9%	年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)	H7	16.2%	61.7%	22.1%	H12	13.9%	62.0%	24.0%	H17	12.5%	58.9%	28.6%	H22	6.8%	54.8%	38.4%	H27	5.5%	51.0%	42.8%	R2	9.3%	44.3%	46.4%
年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)																																																																																																														
H7	21.6%	64.8%	13.6%																																																																																																														
H12	16.5%	60.3%	23.1%																																																																																																														
H17	10.4%	66.1%	23.5%																																																																																																														
H22	12.5%	69.6%	17.9%																																																																																																														
H27	14.5%	62.7%	22.7%																																																																																																														
R2	17.5%	50.5%	32.0%																																																																																																														
年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)																																																																																																														
H7	10.7%	61.9%	27.4%																																																																																																														
H12	10.7%	60.7%	28.6%																																																																																																														
H17	8.1%	59.5%	32.4%																																																																																																														
H22	11.8%	59.2%	32.4%																																																																																																														
H27	12.5%	50.0%	37.5%																																																																																																														
R2	13.9%	44.4%	41.7%																																																																																																														
年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)																																																																																																														
H7	19.6%	65.9%	14.5%																																																																																																														
H12	17.4%	65.7%	16.9%																																																																																																														
H17	10.4%	66.1%	23.5%																																																																																																														
H22	12.1%	63.1%	24.8%																																																																																																														
H27	7.8%	61.7%	30.5%																																																																																																														
R2	2.0%	53.1%	44.9%																																																																																																														
年	年少人口 (14歳以下)	生産年齢人口 (15～64歳)	老年人口 (65歳以上)																																																																																																														
H7	16.2%	61.7%	22.1%																																																																																																														
H12	13.9%	62.0%	24.0%																																																																																																														
H17	12.5%	58.9%	28.6%																																																																																																														
H22	6.8%	54.8%	38.4%																																																																																																														
H27	5.5%	51.0%	42.8%																																																																																																														
R2	9.3%	44.3%	46.4%																																																																																																														
世帯数	193世帯																																																																																																																
文化財	与楽寺の木造十一面観音菩薩立像(重要文化財)、梵字池、天神社の綱打ち(民俗文化財)																																																																																																																
公園	東部農村広場																																																																																																																
課題	● 町内において、比較的に高齢化が進んでいる。 ● 核家族化が進み、空き家が増えている。 ● 農業の後継者問題、災害(水害・地震)への備え、地域公共交通の不足 など																																																																																																																

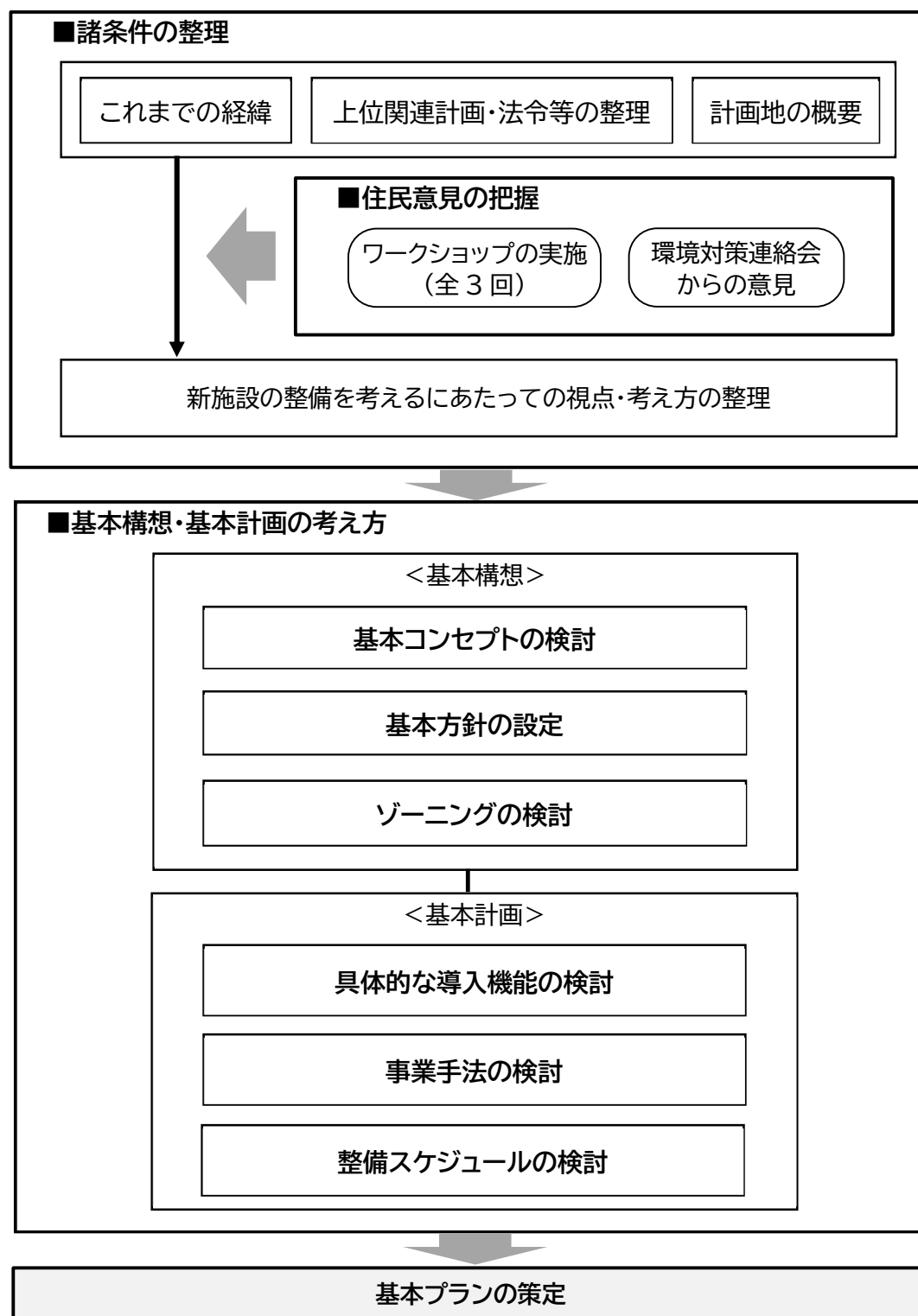
(4)施設の概要



施設名	広陵町東部地区農業研修センター	
所在地	広瀬 1239 番地	
建築年	昭和 54 年	
構造	鉄骨造2階建て	
延床面積	342.95 ㎡	
設置経緯	地域農業者の研修により近代化への対応を図るため、農業近代化施設整備事業に基づく総合地域施設として整備された。	
現状と課題	● 平成 29 年に屋根等の改修を行っているが、建築後約 50 年が経過し、老朽化が進んでいる。耐震診断及び耐震改修は、未実施である。 ● 施設は会議室、和室、大広間、湯沸室などで構成され、地元広瀬区の各種団体(区役員、子ども会、婦人会、土地改良区、老人会)の会合や夏祭り等の行事に使用されている。また、選挙の際には町の第7投票区(広瀬)の投票所となっている。 ● 管理運営は光熱水費を含め広瀬区が負担、町は修繕料を負担している。 ● 洪水ハザードマップの浸水想定区域(浸水想定水深 0.5～3.0m未満【最大 2.2m】)内に立地している。	
諸室構成	1 階	玄関、ホール、事務室、会議室、和室、物入、浴室、トイレ、台所
	2 階	和室(大広間)、押入、ホール、トイレ、倉庫、給湯室

(5)基本プラン策定に向けた流れ

基本プランは、以下の流れで策定します。



1. 諸条件の整理

(1) 上位関連計画の整理

農業研修センターの建替えにあたり、考慮すべき上位・関連計画等については以下の通りです。

第5次広陵町総合計画【令和4年3月策定】

施策5-2 地域コミュニティの育成

◆施策の目的(めざすまちの姿)及び体系

地域のことは地域で決める意識を持った住民同士が、地域ぐるみで活発にコミュニティ活動に取り組んでいるまちをめざします。

【展開方向2】コミュニティ施設の充実

<目標>

住民の身近なコミュニティ活動の場として、地区公民館や集会所など既存のコミュニティ施設の機能の維持・改善に努めます。

<手段>

○地域ごとの特性等を踏まえ、コミュニティ施設の適正配置や維持管理・運営のあり方の検討に取り組むとともに、地域との協議により地区公民館や集会所を各区・自治会へと移管し、地域活動が活性化する拠点となるようアウトリーチ活動等が行われるソフト面のあり方を検討します。

○老朽化の度合いに応じた修繕・改修や設備機器の更新を支援します。

○修繕・改修の事後対応による経費負担の増加を防止するため、各区・自治会に対し、適切な利用や維持管理を行ってもらうよう指導、アドバイス等に取り組みます。

広陵町都市計画マスタープラン【令和5年6月改定】

3-1 土地利用の方針

(2) 土地利用の方針

⑤ 集落住宅地区

市街化調整区域内に点在する農村集落地区においては、周辺の農地・環濠などの自然環境や寺社等の歴史的資源と調和した良好な集落景観の保全を図ります。集落形態を維持する定住人口の確保を図るための土地利用の誘導、生活道路の改善や、公園などオープンスペースの確保、集落内建物の不燃化、耐震性の強化を促進し、安全で快適な集落内居住環境整備を推進します。また、本地区においても、今後、既存住宅等の老朽化や少子高齢化により空き家等が増加すると見込まれることから、各地域における空き家の情報を的確に収集し、既存ストックの活用にも努めます。

●無秩序な開発の抑制

●狭あい道路の拡幅、改善、歩道設置

- 建物の不燃化、耐震性の強化
- 既存ストックの活用等空き家対策

(3)市街化調整区域の土地利用方針

都市計画区域は、都市計画法上において「市街化区域」と「市街化調整区域」に区域区分され、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。本町の市街化調整区域は、真美ヶ丘地域や、広陵北地域及び広陵西地域の一部を除き、町域の約 72%を占めており、既存の集落地を取り巻く自然環境や営農環境を保全することを基本としています。

一方で、集落の活力維持を図るため、町内を結ぶ交通ネットワークの形成及び集落環境の保全、リレーセンター広陵周辺における環境・健康拠点等の整備などに取り組んでいます。また、都市計画法第34条第11号に基づく制度運用により、新たな開発による住宅供給等によって、一部の地域では定住人口の維持が図られています。

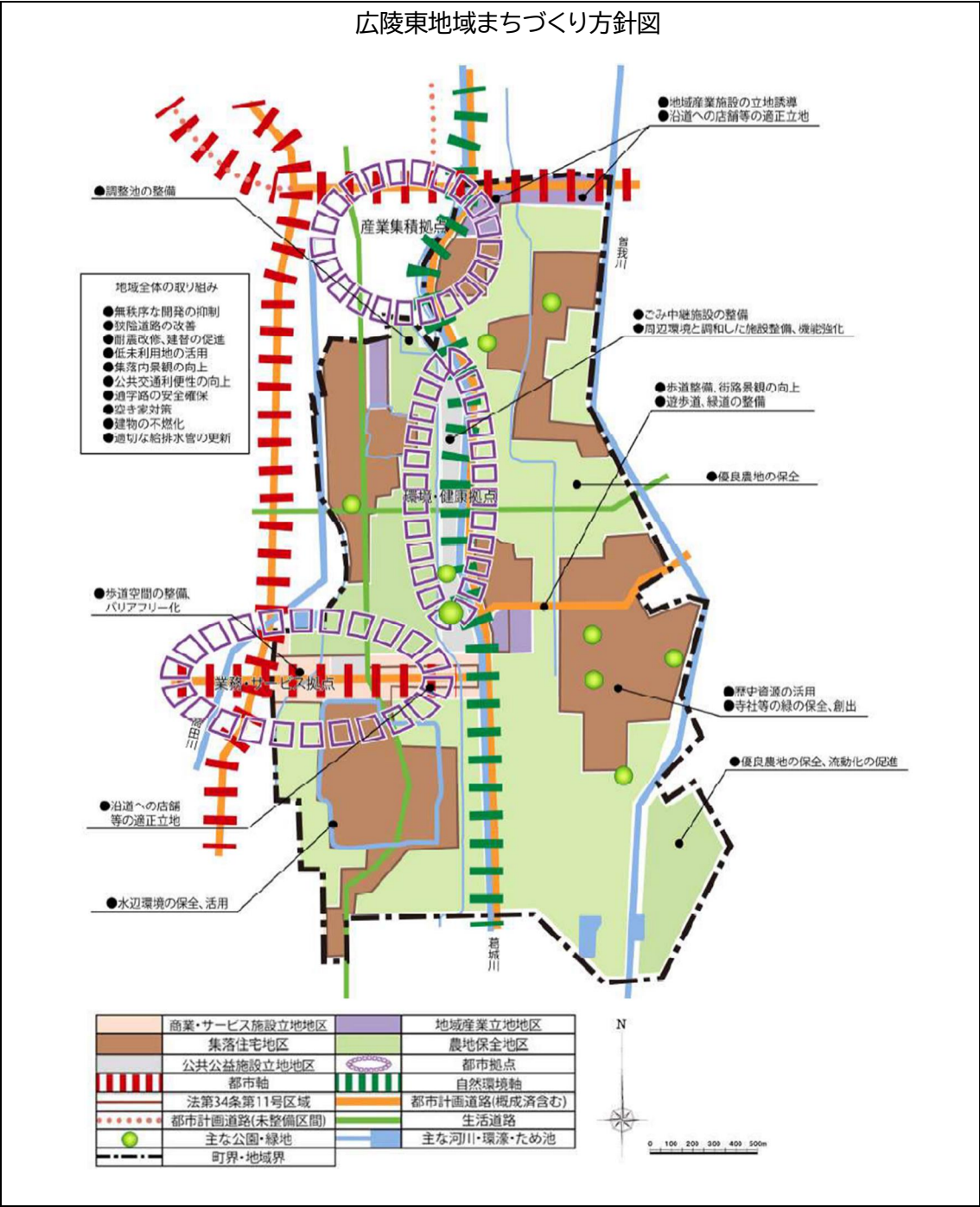
今後は、民間の動向や土地利用規制等も把握し、地域の特性や住民の意向を踏まえながら、必要に応じて計画的な基盤整備を行うなど、地区計画制度等の運用も含め、適切な土地利用の規制・誘導を図っていくこととします。

4-3. 広陵東地域

(3)まちづくりの方針

②適切な土地利用の推進と安全で快適な住環境の形成

本地域では、ほぼ全域に農地が広がり、良好な自然環境を形成していますが、一部においては耕作放棄地なども見られます。このため、優良な農地については、特定農業振興ゾーンに設定し、水田の大区画化や農地整備による農作業の効率化を図り、外部からの担い手や認定農業者等の参入を誘導するなど、農業環境の向上を図り、今後とも適切な保全を図るとともに、遊休地や耕作放棄地については、新たな担い手とのマッチングを行うなど、発生を未然に防止する取り組みを行います。また、集落地内においては、狭あい道路の改善や公園などオープンスペースの確保等を図り、周辺の自然環境と調和した安全で快適な住環境の形成を推進します。



地域防災計画 一般対策編【令和5年3月改正】

第1節 避難行動計画

第3 指定緊急避難場所の指定

1 指定基準

町長は、災害時における緊急の避難場所として、以下の基準に適する施設又は場所を、災害の種類ごとに指定する。なお、指定の際には災害の種類ごとにより避難に適した施設又は場所を指定緊急場所に指定する。

(1) 災害の種類

- ア 洪水
- イ 崖崩れ
- ウ 大規模な火災
- エ 内水氾濫・外水氾濫による浸水

(2) 指定基準

- ア 災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において住民等に開放されること。
- イ 住民等の受入の用に供すべき屋上その他の部分(人の生命又は身体に危険がおよぶおそれがないと認められる土地の区域(以下「安全区域」という。)) 外にある指定緊急避難場所の場合は、当該部分及び当該部分までの避難上有効な段階その他の経路)について、物品の設置又は地震による落下、転倒若しくはその他の事由により避難上の支障を生じさせないものであること。
- ウ 災害が発生した場合において、安全区域にあるものであること。ただし、エ、オに適合する施設については、この限りでないが、エ、オに適合した施設であっても、町は、洪水浸水想定区域内にある建物は、原則として指定しないこととする。
- エ 災害により生じる水圧、振動、衝撃その他の予想される事由により当該施設に作用する力によって損壊、転倒、滑動又は沈下その他構造耐力上支障のある事態を生じない構造のものであること。
- オ 洪水等が発生し、又は発生するおそれがある場合に使用される施設にあっては、想定される洪水等の水位以上の高さに住民等の受入れの用に供すべき屋上その他の部分が配置され、かつ住民等受入用部分までの避難上有効な段階その他の経路があること。

2 指定に当たっての注意事項

町長は、指定緊急避難場所を指定しようとするときは、当該指定緊急避難場所の管理者(民間施設)の同意を得なければならない。

第4 指定緊急避難場所及び避難路の整備

町は、指定緊急避難場所及び避難路について、自ら、若しくはその管理者(設置者)と十分調整を図り、次のとおり整備に努める。

- 1 指定緊急避難場所に指定されている施設等の耐震性の確保
- 2 高齢者や障がい者等に配慮した指定緊急避難場所への避難誘導標識等の整備
- 3 幅員や明るさなど避難路における通行の安全性の確保
- 4 近隣居住者等を加えた指定緊急避難場所の鍵の分散管理
- 5 避難場所の開錠・開設を自主防災組織等で担うなどの円滑な避難のための地域のコミュニティを活かした避難活動の促進
- 6 誘導標識の設置の際は、日本工業規格に基づく災害種別一般図記号を使用し避難場所の災害種別を明示

公共施設等総合管理計画【令和5年3月改訂】

IV. 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

2. 基本目標

- 【目標①】施設の長寿命化と施設総量の縮減による更新コストの低減
- 【目標②】社会動向・利用者ニーズの変化に対応した適切な施設の供給
- 【目標③】効率的・効果的な公共サービスの実現

3. 計画期間と縮減目標値

本計画は、平成 28 年から令和 37 年までの 40 年間を計画期間とします。また、本計画期間内における公共施設(建物)の縮減目標を延床面積ベースで、現保有量の 20%とします。

V. 施設類型ごとの管理に関する基本方針

(12) その他施設

① 対象施設

施設用途	施設種類	施設名称	施設所在地	建築年	耐震時期	延床面積 (㎡)	耐震診断	耐震改修	所管課
その他施設	火葬場	広陵町営斎場(待合棟)	大字寺戸93	1984年	新耐震	158.20	不要	不要	環境政策課
その他施設	火葬場	広陵町営斎場(火葬棟)	河合町佐味田2151	1984年	新耐震	188.67	不要	不要	環境政策課
その他施設	研修センター	東部農村研修センター	大字広瀬1239	1979年	旧耐震	342.95	未実施	未実施	農業振興課

② 現状と課題

東部農村研修センターは、地域農業の近代化への対応に必要な農業者の研修施設として設置されましたが、近年は研修用途での使用も少なく、施設の老朽化が進んでいます。

③ 施設の維持・管理方針

東部農村研修センターは、地域のコミュニティ機能及び防災機能を備えた施設として更新し、地元へ移譲することを検討します。

(2)関連法令等の整理

農業研修センターの建替えにあたり、考慮すべき法令等については以下の通りです。

都市計画法

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市(以下「指定都市等」という。))の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

(開発許可の基準)

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

(開発許可の特例)

第三十四条の二 又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村若しくは都道府県、指

定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合若しくは港務局(以下「都道府県等」という。)が行う都市計画区域若しくは準都市計画区域内における開発行為(第二十九条第一項各号に掲げる開発行為を除く。)又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発行為(同条第二項の政令で定める規模未滿の開発行為及び同項各号に掲げる開発行為を除く。)については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、開発許可があつたものとみなす。

※都市計画制度における開発許可制度運用指針については、巻末の参考資料に記載する。

広陵町東部地区農業研修センター設置条例

(設置)

第 1 条 第 2 次農業構造改善事業促進対策の補助事業として実施する農業近代化施設整備事業(昭和 45 年 2 月 25 日農政局長・畜産局長及蚕糸園芸局長通達)に基づく総合地域施設として、地域農業者の研修により近代化への対応を図るために、本町東部地区に農業研修センター(以下「研修センター」という。)を設置する。

広陵町公民館条例

(設置)

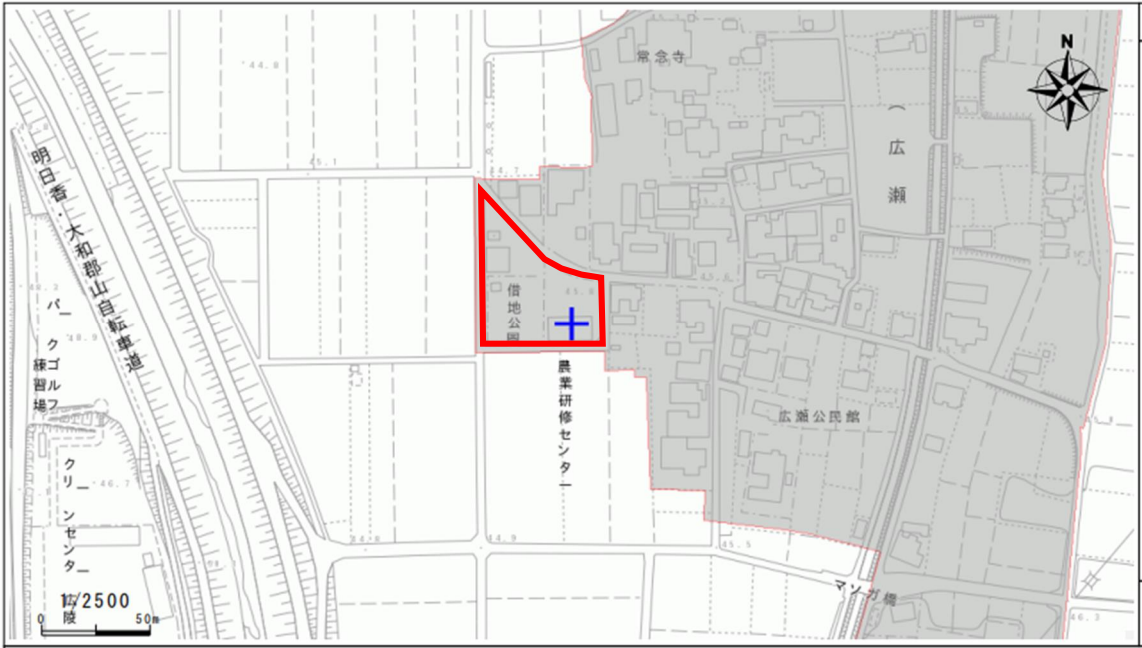
第 1 条 本町住民のために実際生活に即する教育、学術及び文化に対する各種の事業を行い、もつて住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与する目的をもつて本町に公民館を設置する。

広陵町立集会所条例

(設置)

第 2 条 町民相互の交流を促進し、文化的な各種行事等の公共的集会の用に供するため集会所を設置する。

(3)計画地の概要



(広陵町 Web マップより)

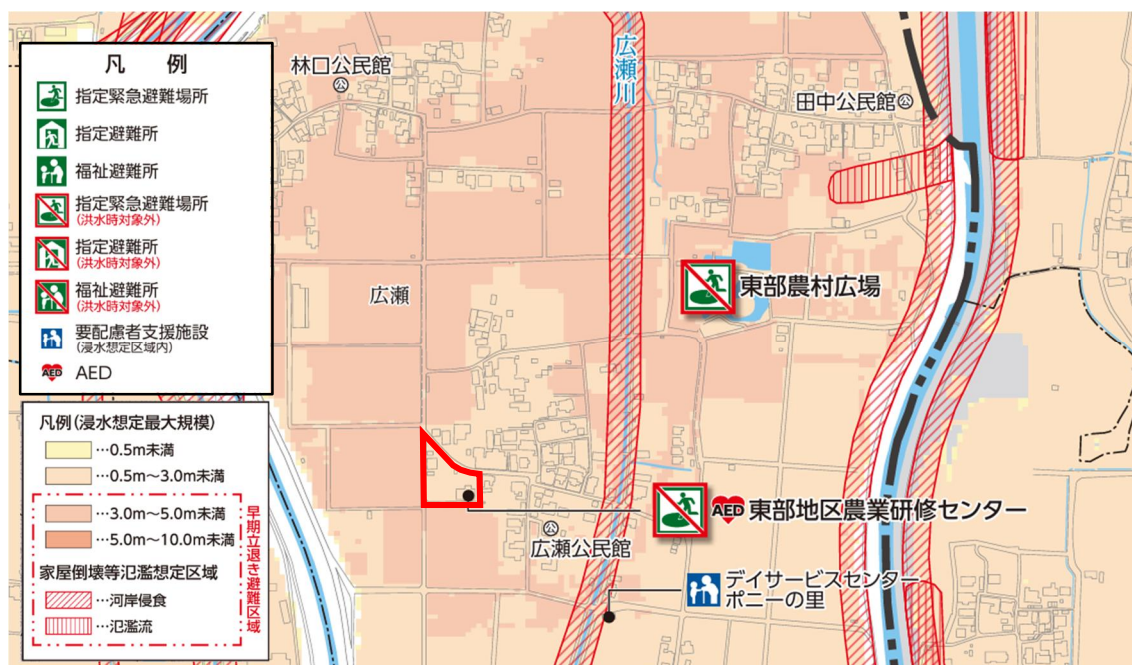
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
地区計画	—
指定区域	都市計画法第 34 条 11 号区域内(ただし、令和8年4月1日廃止施行)

計画地は、地震ハザードマップにおいて建物全壊棟数率が41%以上と危険度の高い地域となっており、耐震診断の上、必要に応じて耐震補強などの対策を講じることが求められています。また、当施設は指定緊急避難場所に指定されています。



(広陵町地震ハザードマップより)

計画地は、洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域(浸水想定水深 0.5～3.0m未満【最大 2.2m】)内となっています。



(広陵町洪水ハザードマップより)

(4)ワークショップの実施

農業研修センターの建替えにあたり、広瀬区に求められる新しい施設のイメージを具体化するため、施設を利用・管理運営する地域住民の意見を把握することを目的に、ワークショップを全3回開催しました。

	開催日	参加者	内容
第1回	令和6年 8月24日(土) 19:00～21:00	30名	必要な施設機能等について(グループワーク) テーマ①「地域の人々が集い、賑わう場所づくりに 向けた活用イメージ・使い方を具体的に 考えよう」 テーマ②「具体化した使い方ができる機能や機能 ごとの関係性を考えよう」 テーマ③「施設のコンセプト(キーワード)について 考えよう」
第2回	令和6年 11月2日(土) 10:00～12:00	30名	空間の配置・管理運営について(グループワーク) テーマ①『「空間(機能)」と「使い方」を具体化し よう』 テーマ②『管理運営の方法について考えよう』 テーマ③『「機能」と「管理運営」の視点から、必要機 能の優先順位を考えよう』
第3回	令和7年 2月1日(土) 10:00～12:00	30名	日常やイベント時・災害時の使い方、施設コンセプ トについて(グループワーク) テーマ①「プランニング案について、日常やイベン ト時、災害時を想定して、使い勝手を確認 しよう」 テーマ②「機能(空間)について、日常やイベント時、災 害時を想定して、使い勝手を確認しよう」 テーマ③「新しい施設のコンセプトを考えよう」

参加者の募集にあたっては、以下のチラシを作成し、各住戸に配布しました。

広瀬区の新しいコミュニティ施設づくり について話し合う



みんなで一緒に考えよう！

～地域の人々が集い、賑わう場所づくり～

ワークショップ
参加者募集

- 日 時：8/24（土）19時～
- 場 所：東部地区農業研修センター2階 大広間
- 対 象：広瀬区在住の方（各種団体の方には、区役員からお声がけします。）
若い世代（40代以下）の方の積極的な参加をお待ちしています。
- 申 込：8/15（木）までに、①②いずれかの方法でお申し込みください。
① 参加申込書を各管内総代にお渡しいただく
② 役場環境政策課まで持参・郵送・FAX・メールで申し込み
※ 定員を超えた場合は区役員で選考のうえ、結果はハガキ・メール等で通知します。

定員
30名

QRコードからも
お申し込みできます。



東部地区農業研修センター建替基本構想・基本計画ワークショップ参加申込書

氏 名	
電話番号／メールアドレス	- - / @
年 代	該当する年代に○をつけてください。 1. 10代 2. 20代 3. 30代 4. 40代 5. 50代 6. 60代以上
現在の農業研修センターの利用	利用頻度・利用目的について簡潔にご記載ください。
【申込先・お問い合わせ先】 ◆事務局：広瀬町役場環境政策課（庁舎1階） ◆住 所：〒635-8515 広瀬町大字南郷583番地1 ◆電 話：0745-55-1001 ◆ファックス：0745-55-1009 ◆メールアドレス：kankyo@town.nara-koryo.lg.jp 主催：広瀬区・広瀬区環境対策連絡会・広瀬町役場環境政策課	

東部地区農業研修センターの建替えをめぐる経緯（抜粋）

- R3.12.9 広瀬区から町に対し、クリーンセンター操業停止後の中継施設活用等に関する新協定書締結にあたって、農業研修センターの敷地を活用し、**広瀬区の防災拠点として避難施設の設置**を望む要望書提出
- R3.12.27 町から広瀬区に対し、コミュニティ施設を中心とした防災機能を備えた施設を整備することを回答
- R4.12.20 広瀬区で建替に係る説明会開催、スケジュール案、建物イメージ図の提示、区での意見集約のお願い
- R5.5.22 広瀬区から町に対し、**新施設の構想について要望書**の提出
- R5.10.19 王寺町防災コミュニティセンター「いずみスクエア」見学
- R5.11.27 広瀬区から町に対し、**新施設のレイアウトについて要望書**の提出
- R6.4.24 町から広瀬区環境対策連絡会に対し、これまでの経緯、新施設のイメージ、建替えスケジュール等を説明
- R6.7.9 東部地区農業研修センター建替基本構想・基本計画策定業務に係る公募型プロポーザル審査により、業務委託候補者ランドブレイン(株)に決定

めざす新しい施設のイメージ

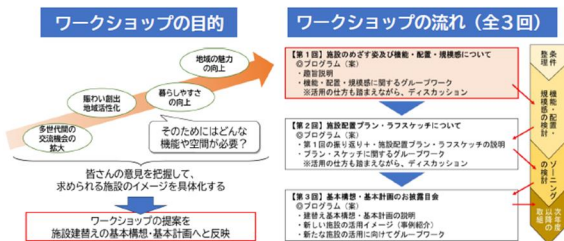
平時はこどもから高齢者まであらゆる世代の区民が集える場として
コミュニティの維持を、有事には**区民の緊急避難場所**となる等の
防災施設としての機能を確保する施設



～地域の人びとが集い、賑わう施設～

ワークショップとは

ワークショップとは「仕事場」や「作業場」といった、共同で何かを作る場という意味があります。
今回は各グループ5～6名で、ファシリテーターと呼ばれる進行役のサポートのもと、話し合い、協力して一緒に施設活用のアイデアづくりをお願いします。



第1回ワークショップの概要

【当日の進行資料】

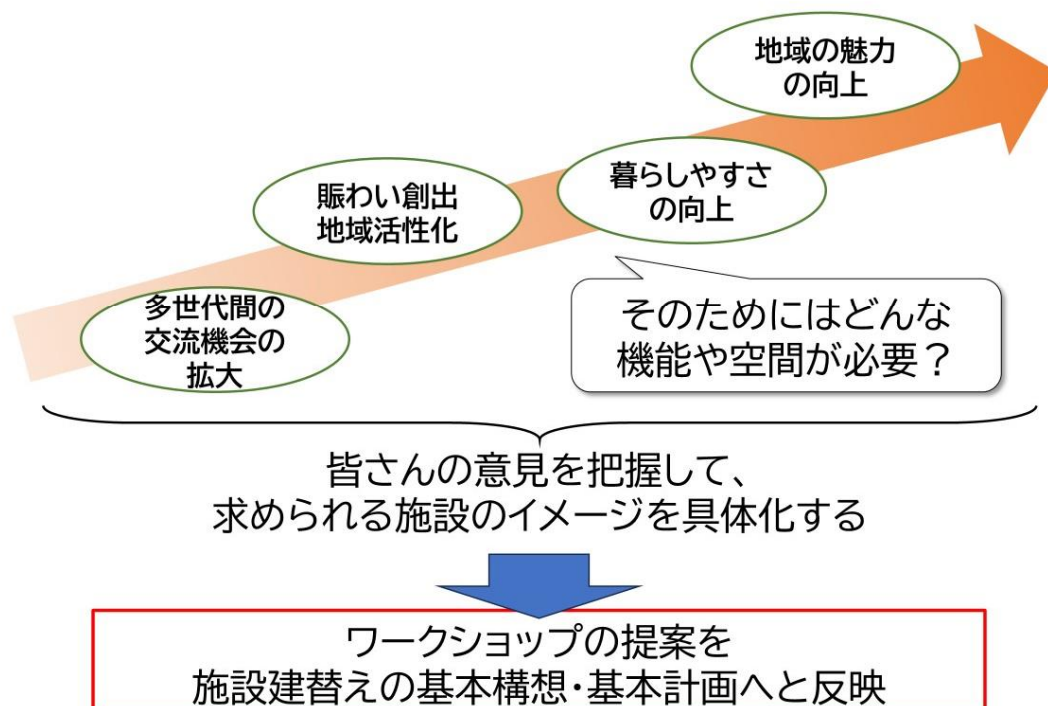
本日のタイムスケジュール

2

プログラム	タイムスケジュール
①挨拶・趣旨説明(全体)	19:00～19:15
②自己紹介・アイスブレイク(各テーブル)	19:15～19:20
③必要な施設機能等について ※施設の使い方を具体的にイメージする (各テーブル)	19:20～20:30
④発表(全体) 1テーブル3分×5テーブル	20:30～20:45
⑤振り返り・次回について(全体)	20:45～21:00

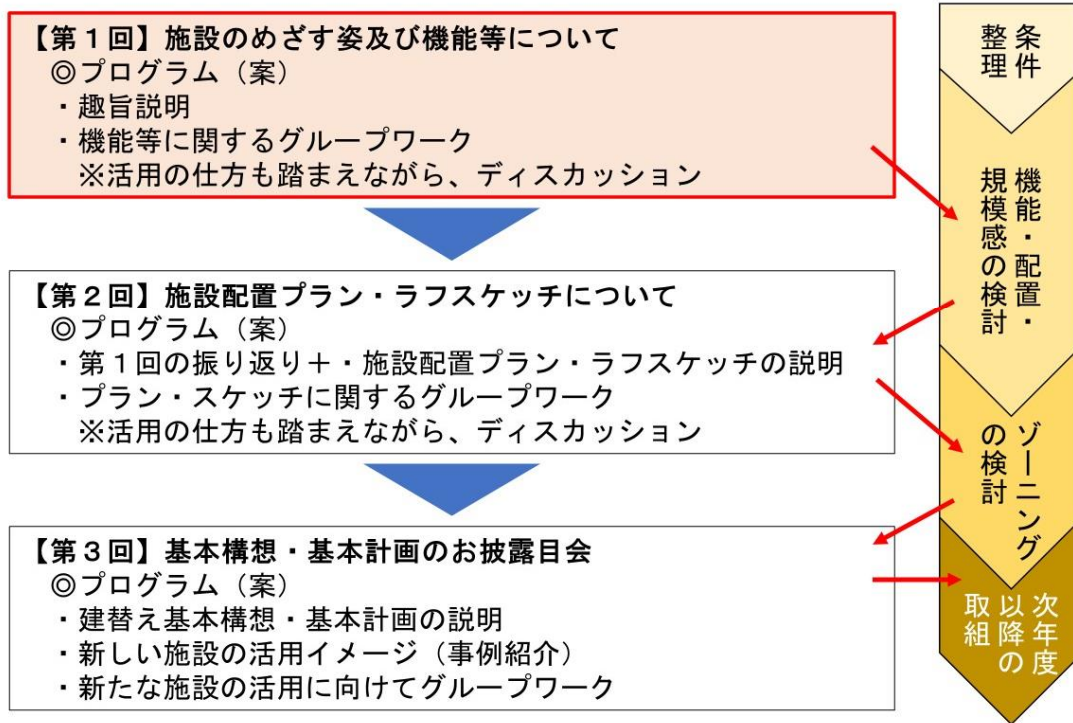
ワークショップの目的

3



ワークショップの流れ

4



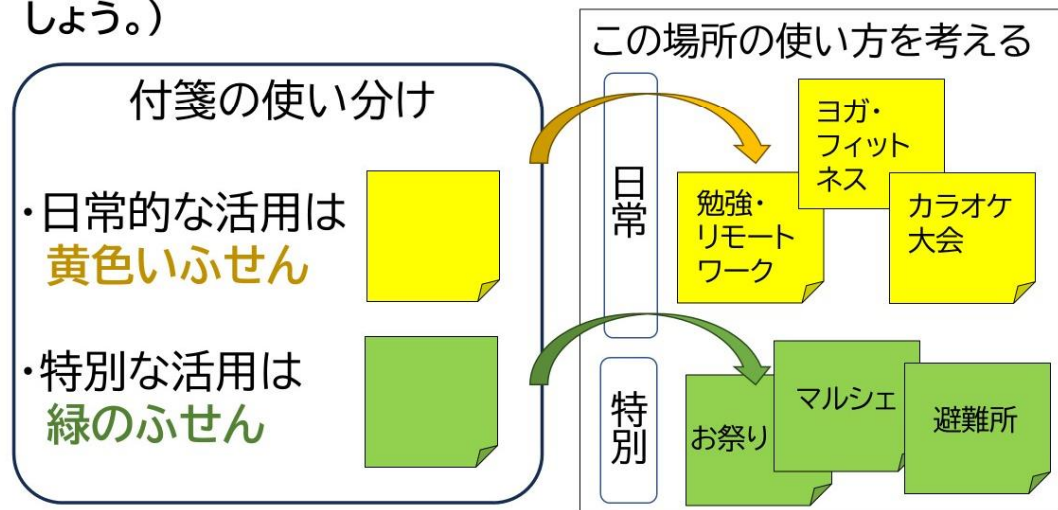
新しいコミュニティ施設のイメージ・機能

8

- イメージ『**普段から人が集まりたくなる防災コミュニティ施設**』
 - ・ 平時はこどもから高齢者まであらゆる世代の区民が集える場としてコミュニティの維持を、有事には区民の緊急避難場所となる等の**防災施設としての機能**を確保する施設
- 機能案
 - ・ コミュニティスペース(100人程度利用可、間仕切りにより3部屋に分割可能)
 - ・ 和室兼自警団詰め所
 - ・ 防災資機材(備蓄品)用倉庫
 - ・ 大型の軒
 - ・ 駐車場
 - ・ 炊事場
 - ・ 備品倉庫
 - ・ アスファルト広場
 - ・ 防災関連諸設備(太陽光パネル・蓄電池・マンホールトイレ・かまどベンチ・雨水タンク 等)

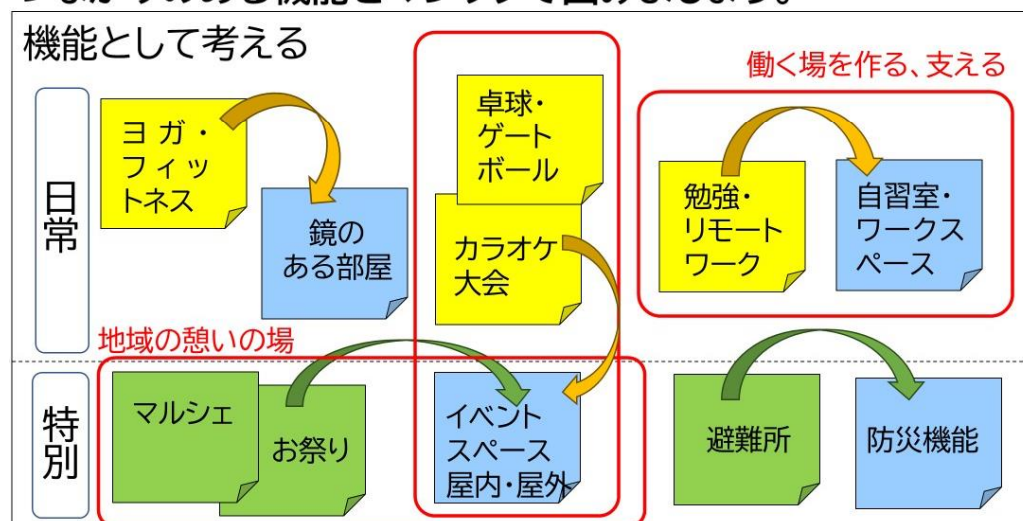
地域の人々が集い、賑わう場所づくりに向けた¹¹ 活用イメージ・使い方を具体的に考えよう

『自分は』この場所でこんなことがしたい！
を黄色と緑の付せんに書き出しましょう。
(初めに2～3分程度で書き出し、説明しながら張り出しましょう。)



具体化した使い方ができる機能や 機能ごとの関係性を考えよう

みんなの「こんなことがしたい！」が実現できる機能(施設)を
考えて具体化し、青いふせんに書き出しましょう。
つながりのある機能をマジックで囲みましょう。



施設のコンセプト(キーワード)について考えよう¹⁵

みんなの意見を踏まえて、
どのような活動ができる施設や場所とすれば、
新たなコミュニティ施設が人々が集い、賑わいが生まれるか、
グループのコンセプト(キーワード)をまとめましょう。

下記イメージを参考に、コンセプト(キーワード)のタイトルを
マジックで記載しましょう。

付箋の意見をまとめ
ると、〇〇な機能で交
流が生まれる！

● イメージ

- ・ 平時は〇〇や△△な機能により、こどもから高齢者まであらゆる世代の区民が集える場としてコミュニティの維持を、
有事には区民の緊急避難場所となる等の防災施設としての機能¹⁵を確保する施設

【主な意見】

テーマ①「地域の人々が集い、賑わう場所づくりに向けた活用イメージ・使い方を具体的に考えよう」

新しいコミュニティ施設で“どんなことをしたいか”、意見を出し合いました。

日常	・ 大人も子どももいつでも気軽に立ち寄って、ちょっとした休憩ができる ・ 住民同士の飲食交流(サークル活動、女子会、誕生日会、子どもイベントなど) ・ 子どもの遊び・交流 ・ 読書・勉強・オンライン会議 ・ 生涯学習(英会話教室・木工教室・クッキング体験など) ・ 各団体の会議、屋外作業 ・ 運動・トレーニング(ヨガ・ピラティス、フィットネス、筋トレなど) ・ 犬が遊べる場所 ・ ちょっとした買い物、移動販売
イベント	・ 夏祭り、ハロウィン、クリスマスイベント ・ 麻雀大会、将棋大会 ・ 演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケ ・ フリーマーケット、マルシェ、バザー、朝市(作りすぎた野菜の販売など)
防災	・ 災害時の避難

テーマ②「具体化した使い方ができる機能や機能ごとの関係性を考えよう」

活用のイメージを踏まえ、それを実現するためには“どんな機能があれば良いか”意見を出し合いました。

日常 / イ ベ ン ト	【屋内】 ・ みんなが集まれる大きなコミュニティスペース(飲食可能、子どもの遊び場) ・ 図書スペース、勉強、パソコン作業ができるスペース ・ 会議用や講座用の小さい部屋 ・ 身体を動かせる広いスペース(ヨガ・ピラティス、フィットネス)、ジム(筋トレ器具など) ・ 炊事場(軽食やイベント・災害時の炊き出しなど) ・ 防音の良い部屋(演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケなど) ・ 車椅子など障害のある方も使える立ち寄りやすい場所(バリアフリー) 【屋外】 ・ 大型の軒(フリーマーケットなどの軒先販売、野外作業) ・ 屋外広場(アスファルト/人工芝など)、ドッグラン ・ 遊具、子どもが球技できるようにネットを張る、バスケットゴールなど ・ 駐車場(キッチンカーが使える設備付き) ・ 倉庫・ガレージ・コインランドリー・精米機
防災	・ 太陽光パネル・蓄電池・マンホールトイレ・かまどベンチ・雨水タンクなど ・ 防災資機材・備蓄品用倉庫(トランシーバー、段ボールベッドなど) ・ ペット対応の避難所

テーマ③ 施設のコンセプト(キーワード)について考えよう

活用のイメージ、施設の機能を踏まえた“新しい施設のコンセプト”について、意見を出し合いました。

・ 広く楽しむ 多瀬代交流できる ・ 防災と多世代 【その他のキーワード】 交流交流 / 健康 / 助け合い / 防災 / 誰もが / 気軽に 等
--

【当日の様子】



【ニュースレター】

ワークショップに参加していない地域住民等に情報共有できるようにワークショップの内容をとりまとめ、以下のニュースレターを作成し、各住戸に配布しました。

発行日 令和6年10月1日

広瀬区の新しいコミュニティ施設づくり(農業研修センター建替)について話し合うワークショップ News Letter 第1号

広瀬区の新しいコミュニティ施設づくりの検討について
町では東部地区農業研修センターを建て替える、広瀬区の持続可能な地域づくりや地域防災の拠点となる新しい施設の整備を進めています。
新しい施設をより良いものとするため、施設のめざすべき方向性や求める機能などについては、実際に施設を利用する広瀬区の皆さんとのニーズやアイデアを把握し、整備することとしています。

新しいコミュニティ施設の使い方や機能を考えるワークショップの開催
そこで町では、広瀬区の皆さんと一緒に考えるワークショップを開催することとしました。(全3回開催予定)
開催にあたっては、回覧や各戸配布チラシにより参加者を公募し、当日は約30名のご応募をいただき、地域の人が集い、賑わう場所づくりに向けて、様々なご意見をいただきました。
初回となる第1回ワークショップでは、参加者の方から「この場所でどんな活動がしたいか?」、「そのためにはどんな機能があれば良いか?」をグループで議論し、ご意見をいただきました。
※ワークショップとは「仕事場」や「作業場」といった、共同で何かを作る場という意味があります。

ワークショップの目的
多世代間の交流促進
地域の活性化
新しい施設づくりのめざすべき方向性
そのためにはどんな機能が求められるか
町での意見を把握し、施設づくりのめざすべき方向性や求める機能などについて、実際に施設を利用する広瀬区の皆さんとのニーズやアイデアを把握し、整備することとしています。

第1回ワークショップの開催概要「新しい施設のめざす姿及び機能等について」
■開催日時：8月24日(土)午後7時～9時
■開催場所：農業研修センター2階大広間
■ワークショップの流れ：
1. あいさつ、ワークショップ実施の趣旨説明
2. 自己紹介
3. 検討テーマ①
「地域の人が集い、賑わう場所づくりに向けた活用イメージ・使い方」を具体的に考えよう
4. 検討テーマ②
「具体化した使い方ができる機能や機能ごとの関係性を考えよう」
5. 検討テーマ③
「施設のコンセプト(キーワード)について考えよう」
6. 発表
7. 振り返り・次回について



●第1回ワークショップではこんな意見がありました。
検討テーマ① 地域の人が集い、賑わう場所づくりに向けた活用イメージ・使い方
を考えよう
新しいコミュニティ施設で「どんなことをしたいか?」意見を出し合いました。

日常生活	イベント	防災
- 大人も子どももいつでも気軽に立ち寄って、ちょっとした休憩ができる - 住民同士の飲食交流(サークル活動、女子会、誕生日会、子どもイベントなど) - 子どもの遊び・交流 - 読書・勉強・オンライン会議 - 生涯学習(英会話教室・木工教室・クッキング体験など) - 各団体の会議、屋外作業 - 運動・トレーニング(ヨガ・ピラティス、フィットネス、筋トレなど) - 犬が遊ぶ場所 - ちょっとした買い物、移動販売	- 夏祭り、ハロウィン、クリスマスイベント - 麻雀大会、将棋大会 - 演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケ - フリーマーケット、マルシェ、バザー、朝市(作りすぎた野菜の販売など)	災害時の避難

※各グループの意見を集約してまとめているため、一部表現が変わっているものがあります。

検討テーマ② 具体化した使い方ができる機能や機能ごとの関係性を考えよう
活用のイメージを踏まえ、それを実現するためには「どんな機能があれば良いか?」意見を出し合いました。

日常生活	イベント	防災
【屋内】 - みんなが集まれる大きなコミュニティスペース(飲食可能、子どもの遊び場) - 図書スペース、勉強、パソコン作業ができるスペース - 会議用や講座用の小さい部屋 - 身体を動かせる広いスペース(ヨガ・ピラティス、フィットネス)、ジム(筋トレ器具など) - 炊事場(軽食やイベント・災害時の炊き出しなど) - 防音の良い部屋(演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケなど) - 車椅子など障害のある方も使える立ち寄りやすい場所(バリアフリー) 【屋外】 - 大型の軒(フリーマーケットなどの軒先販売、野外作業) - 屋外広場(アスファルト/人工芝など)、ドッグラン - 遊具、子どもが球技できるようにネットを張る、バスケットゴールなど - 駐車場(キッチンカーが使える設備付き) - 倉庫・ガレージ・コインランドリー・精米機	- 太陽光パネル・蓄電池・マンホールトイレ・かまどベンチ・雨水タンクなど - 防災資機材・備蓄品用倉庫(トランシーバー、段ボールベッドなど) - ペット対応の避難所	※各グループの意見を集約してまとめているため、一部表現が変わっているものがあります。

検討テーマ③ 施設のコンセプト(キーワード)について考えよう
活用のイメージ、施設の機能を踏まえた「新しい施設のコンセプト」について、意見を出し合いました。
・広く楽しむ 多世代交流できる 【その他のキーワード】
・防災と多世代交流 交流 / 健康 / 助け合い / 防災 / 誰もが / 気軽に 等

☆次回のお知らせ
次回は10月27日(日)午前10時から予定しています。第1回ワークショップにご参加いただきました方は、ぜひともご参加をお願いします。詳細については、後日お知らせします。

発行責任者 広瀬区・広瀬町・ランドブレイン株式会社

第2回ワークショップ

【当日の進行資料】

本日のタイムスケジュール

2

プログラム	タイムスケジュール
①挨拶・前回の振り返り(全体)	10:00～10:10
②本日の進め方の説明	10:10～10:15
③「空間(機能)」と「使い方」をグルーピング【20分】 + 配置案を具体的にイメージしよう(各テーブル)	10:15～10:35
④管理運営について事例紹介(全体)	10:35～10:45
⑤管理運営の方法について考えよう(各テーブル) 【15分】	10:45～11:00
⑥「機能」と「管理運営」の視点から、必要機能の優先 順位を考えよう(各テーブル)【30分】	11:00～11:30
⑦発表(全体) 1テーブル3分×5テーブル	11:30～11:45
⑧振り返り・今後について(全体)	11:45～12:00

前回の振り返り

3

◇新しいコミュニティ施設で“こんなことをしたい！”

日常	➢ 子どもも大人もいつでも気軽に立ち寄って、ちょっとした休憩ができる ➢ 住民同士の飲食交流(サークル活動、女子会、誕生日会、子どもイベントなど) ➢ 子どもの遊び・交流・絵本の読み聞かせ ➢ 読書・勉強・オンライン会議 ➢ 生涯学習(英会話教室・木工教室・クッキング体験など) ➢ 各団体の会議、屋外作業 ➢ 運動・トレーニング(ヨガ・ピラティス、フィットネス、筋トレなど) ➢ 犬が遊べる場所 ➢ ちょっとした買い物、作りすぎた野菜の販売 ➢ 移動販売、キッチンカー ➢ 農機具レンタル、精米、洗濯、ドローンメンテナンス	 
イベント	➢ 夏祭り、ハロウィン、クリスマスイベント ➢ 麻雀大会、将棋大会 ➢ 演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケ ➢ フリーマーケット、マルシェ、バザー、朝市 ➢ 占いの館、コスプレ ➢ バーベキュー	
防災	➢ 災害時の避難	

前回の振り返り

4

◇使い方を実現するための“どのような機能があればあると良い”

日常／イベント	【屋内】 ➢ 大きなコミュニティスペース(飲食可能、子どもの遊び場) ➢ 図書スペース、勉強、パソコン作業ができるスペース ➢ 会議用や講座用の小さい部屋 ➢ 身体を動かせる広いスペース(ヨガ・ピラティス、フィットネス)、ジム(筋トレ器具など) ➢ 炊事場(軽食やイベント・災害時の炊き出しなど) ➢ 防音の良い部屋(演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケなど) ➢ 車椅子など障がいのある方も使いやすい(バリアフリー、エレベーター) ➢ コンビニ、カフェ、色々な自販機 ➢ プール、お風呂、サウナ、シャワールーム 【屋外】 ➢ 大型の軒(軒先販売・出店や、野外作業ができるスペース) ➢ 屋外広場(アスファルト/人工芝など)、ドッグラン ➢ 遊具、子どもが球技できるようにネットを張る、バスケットゴールなど ➢ 駐車場(キッチンカーが使える設備付き) ➢ 倉庫、ガレージ、精米機、コインランドリー
	防災 ➢ 太陽光パネル・蓄電池・マンホールトイレ・かまどベンチ・雨水タンクなど ➢ 防災資機材・備蓄品用倉庫(トランシーバー、段ボールベッドなど) ➢ ペット対応の避難所

前回の振り返り

7

◇法規制等による整備条件

東部地区農業研修センターは、『**市街化調整区域**』に指定されている
 ※都市計画法に基づき、**市街化を抑制すべき区域**として定める区域。
 一定の農林水産業施設や、公益上必要な施設等を除き、“**開発行為は原則として行われない**”地域。

『カフェ』、『レストラン・食堂』、『風呂・サウナ・プール』の整備が制限される

代替案(例)

制限される機能	代替案(例示)
カフェ、レストラン・食堂	区民が集まって料理(クッキング体験、軽食やイベント時の調理)をつくったりするような炊事場+それらをみんなで食べながら交流する機能は整備可能
風呂・サウナ・プール	防災の観点から自衛隊のお風呂等を受け入れるスペース(+その備品の倉庫)機能は整備可能