

◇持続可能性として懸念される機能

『管理運営』や『事業収支』の観点から整備することに懸念のある機能

『筋トレ器具』、『エレベーター』、『コンビニ』

懸念される理由

懸念される機能	懸念される理由
筋トレ器具	筋トレ器具を設置した場合、安全管理の観点から保険加入や管理人の設置が必要 →後述のワークで再検討いただきたい
エレベーター	2階の使用頻度、町内他地区の公民館では、1か所のみエレベーターを設置しているが、使用されていない※電源を入れていない)維持費・修繕費がかかる 法定耐用年数17年 →後述のワークで再検討いただきたい
コンビニ	事業収支が成り立たず、コンビニ誘致したとしても将来的には空き店舗となってしまう可能性がある (コンビニ必要面積250㎡程度)※現施設の延床面積343㎡ →代替案:移動スーパー

## ワーク①「空間(機能)」と「使い方」をグルーピング<sup>1)</sup>+ 配置案を具体的にイメージしよう

□ 前回のワークショップで意見が出てきた「空間(機能)」について、『何のために』、『誰が』、『どのくらいの頻度で』など、具体的な使い方を再確認する。

- ① 「空間」+「具体的な使い方」について、屋外や半屋外、室内や空間同士の関係性など配置イメージ考えましょう。
- ② 「空間(機能)」に対応した「具体的な使い方」をカードに書き出しましょう。

## ワーク①「空間(機能)」と「使い方」をグルーピング<sup>2</sup> + 配置案を具体的にイメージしよう

- ① 「空間」+「具体的な使い方」について、屋外や半屋外、室内や空間同士の関係性など配置イメージ考えましょう。
- ② 「空間(機能)」に対応した「具体的な使い方」をカードに書き出しましょう。

		具体的な使い方			
		空間(機能)	何のために	誰が	どのような頻度
位置関係イメージ ↑ 屋外 半屋外 ↓ 室内	広場				
	大きな軒				
	コミュニティスペース				
	会議室				

## ワーク②管理運営の視点で方法を考えよう

16

□ 前回のワークショップで「現在の施設管理の課題(いつも鍵がかかっている、掃除等が大変など)」が挙げられている。

- ① 事例なども参考に、「こうしたら使いやすい」を考えましょう。(パスワードやスマートフォンなどで認証・開錠するカギを採用する、野菜販売の人たちにカギを渡し、開錠してもらう など)
- ② 地区の皆さんが施設の掃除などの維持管理に関わっていく、管理しやすくなる方法を考えましょう。

## ワーク③空間(機能)について、『使用頻度』と『管理の難易度』の軸で優先順位を考えよう

17

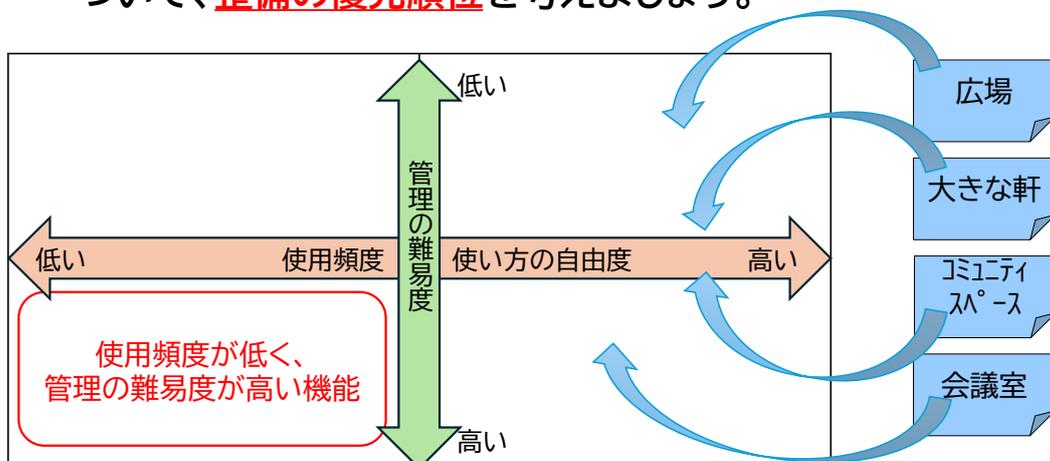
- ワーク①②を踏まえて、各機能(空間)を『使用頻度』と『管理の難易度』の軸で評価し、優先順位を考える。

- ① 各機能(空間)のカードが『使用頻度』と『管理の難易度』の軸のどこに位置するか評価しましょう。
- ② “使用頻度が低い”や“管理の難易度が高い”空間(機能)について、整備の優先順位を考えましょう。

## ワーク③空間(機能)について、『使用頻度』と『管理の難易度』の軸で優先順位を考えよう

18

- ① 各機能(空間)のカードが『使用頻度』と『管理の難易度』の軸のどこに位置するか評価しましょう。
- ② “使用頻度が低い”や“管理の難易度が高い”空間(機能)について、整備の優先順位を考えましょう。



## 【主な意見】

### テーマ① 「空間(機能)」の「使い方」を具体化しよう

新しいコミュニティ施設の空間(機能)で“だれが”、“どのような頻度で”、“どんなことをしたいか”、具体的な意見を出し合いました。

	空間(機能)	何のために	誰が	どのような頻度で
屋外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広場</li> <li>・倉庫、ガレージ</li> <li>・防災機器/倉庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・祭り/イベント</li> <li>・子どもの遊び・交流</li> <li>・犬の遊び場</li> <li>・小休憩/軽い運動</li> <li>・フリマ/朝市/マルシェ</li> <li>・農機具レンタル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・ペット</li> <li>・農業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【日常】</li> <li>・週 2～3 回くらい</li> <li>【イベント】</li> <li>・月 1 回くらい</li> <li>【祭り】</li> <li>・年 1～2 回くらい</li> </ul>
半屋外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型の軒</li> <li>・大きなコミュニティスペース</li> <li>・身体を動かせる広いスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヨガ、フィットネス</li> <li>・住民同士の飲食/交流</li> <li>・麻雀/将棋大会</li> <li>・大きな音の出る活動</li> <li>・子どもの遊び・交流</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・地域団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外で健康遊具があれば筋トレ器具はいらぬのでは</li> <li>・可動式間仕切壁</li> </ul>
屋内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小さい部屋</li> <li>・防音のよい部屋</li> <li>・炊事場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議や講座/生涯学習</li> <li>・大きな音の出る活動</li> <li>・軽食づくり/イベント/災害時の炊き出し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・地域団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【会合】</li> <li>・年 5～6 回くらい</li> <li>・祭り、会合、災害時の避難所として炊事場は必要</li> </ul>

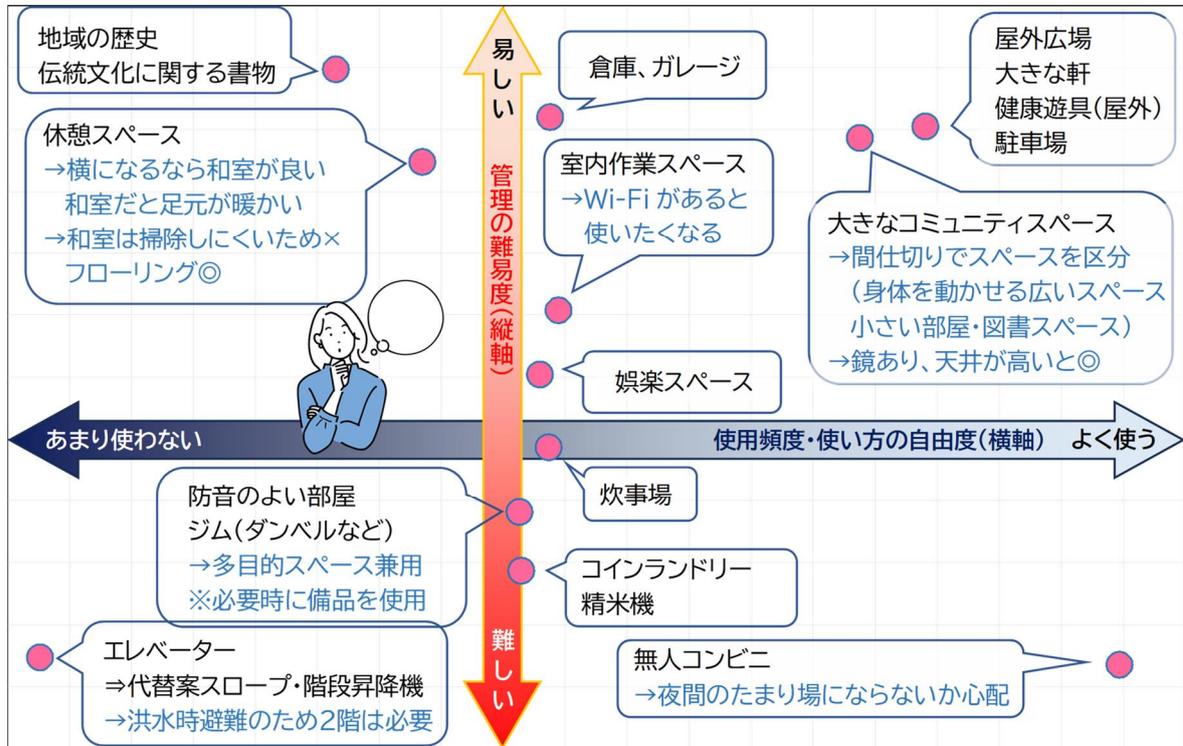
### テーマ② 管理運営の方法について考えよう

新しいコミュニティ施設の管理運営について“どんな方法・工夫があるか”、意見を出し合いました。

カギ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パスワード/暗証番号</li> <li>・キーボックス</li> <li>・指紋/スマホ認証</li> <li>・誰でも開錠できると良いが、子どもだけの利用は危ない</li> </ul>
ルールづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理者はリスクを負う(施設内でのケガ/防犯)</li> <li>・誰もがすべて自由に使えるのは違うのでは(利用する人でルールを話し合う)</li> </ul>
掃除	<ul style="list-style-type: none"> <li>・使ったあとは、使用者/グループが必ず掃除する</li> <li>・年 1 回はみんなで大掃除</li> <li>・掃除しやすい/掃除の手間があまりかからない施設設計</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・村の人の仕事(有料)にする</li> <li>・アプリ活用(開錠/予約/利用のハードルが下がる)</li> <li>・鍵の必要ないオープンスペースを広くする</li> </ul>

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

検討テーマ①②を踏まえ、“使い方の自由度が低い/使用頻度が低い”や“管理の難易度が高い”空間(機能)の整備の優先順位について意見を出し合いました。



【当日の様子】



# 【ニュースレター】

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12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2号

**第2回ワークショップの開催概要「新しい施設の空間(機能)・管理運営等について」**

■開催日時：11月2日(土) 午前10時～12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：

- あいさつ、前回(第1回)の振り返り
- 本日の進め方の説明
- 検討テーマ①  
 『空間(機能)』と『使い方』を具体化しよう  
 4. 管理運営に関する事例紹介  
 5. 検討テーマ②  
 『管理運営の方法について考えよう』
- 検討テーマ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』
- 発表
- 振り返り・今後について



●第2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「空間(機能)」の「使い方」を具体化しよう**  
 新しいコミュニティ施設の空間(機能)で「だれが」、「どのような頻度で」、「どんなことをしたいか」、具体的な意見を出しました。

空間(機能)	何のために	誰が	どのような頻度で/備考
屋外 ・屋外広場 ・倉庫、ガレージ ・防災機器/倉庫	・祭り/イベント ・子どもの遊び・交流 ・次の遊び場 ・小休憩/軽い運動 ・フリマ/朝市/マルシェ ・農機具レンタル	・子ども ・シニア世代 ・地域住民 ・ペット ・農業者	【日常】 ・週2～3回くらい 【イベント】 ・月1回くらい 【祭り】 ・年1～2回くらい
半屋外 ・大型の軒 ・大きなコミュニティスペース ・身体を動かせる広いスペース	・ヨガ、フィットネス ・住民同士の飲食/交流 ・麻雀/将棋大会 ・大きな音の出る活動 ・子どもの遊び・交流	・子ども ・シニア世代 ・地域住民 ・地域団体	・屋外で健康遊具があれば ・廊下・器具はいらぬのでは ・可動式間仕切り壁
屋内 ・小さい部屋 ・防音のよい部屋 ・炊事場	・会議や講座/生涯学習 ・大きな音の出る活動 ・軽食づくり/イベント/災害時の炊き出し	・子ども ・シニア世代 ・地域住民 ・地域団体	【会合】 ・年5～6回くらい ・祭り、会合、災害時の避難所として炊事場は必要

※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。

発行責任者 広瀬区・広瀬町・ランドブレイン株式会社 1

### 検討テーマ② 管理運営の方法について考えよう

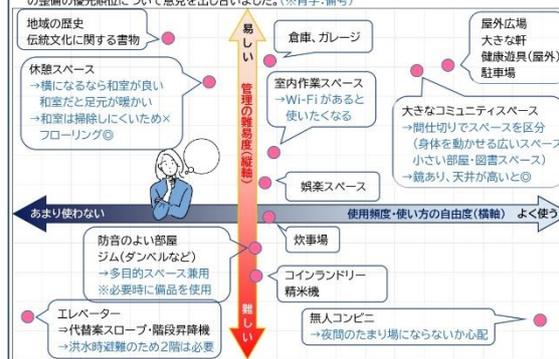
新しいコミュニティ施設の管理運営について「どんな方法・工夫があるか」、意見を出し合いました。

カギ	排除	その他
○ パスワード/暗証番号 ○ キーボックス ○ 指紋/スマホ認証 ○ 誰でも開錠できると良いが、子どもだけの利用は危ない	○ 使ったあとは、使用者/グループが必ず掃除する ○ 年1回はみんなで大掃除 ○ 掃除しやすい/掃除の手間があまりかからない施設設計	○ 村の人の仕事(有料)にする ○ アプリ活用(開錠/予約/利用のハードルが下がる) ○ 鍵の必要ないオープンスペースを広くする
○ 管理者はリスクを負う(施設内でのケガ/防犯) ○ 誰もがすべて自由に使えるのは違うのでは(利用する人でルールを話し合う)		

※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 「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

検討テーマ①②を踏まえ、「使い方の自由度が低い/使用頻度が低い」や「管理の難易度が高い」空間(機能)の整備の優先順位について意見を出し合いました。(※青字:備考)



管理の難易度(縦軸) ↑ 難しい / ↓ 難しい

使用頻度・使い方の自由度(横軸) ← あまり使わない / → よく使う

- 地域・歴史 伝統文化に関する書物
- 倉庫、ガレージ
- 屋外広場 大きな軒 健康遊具(屋外) 駐車場
- 室内作業スペース →Wi-Fiがあると使いたくなる
- 大きなコミュニティスペース →開け切りでスペースを区分(身体を動かせる広いスペース 小さい部屋・図書スペース) →鏡あり、天井が高い◎
- 休憩スペース →横になるなら和室が良い 和室だと足元が暖かい →和室は掃除しにくいため× フローリング◎
- 娯楽スペース
- 炊事場
- 防音のよい部屋 ジム(ダンベルなど) →多目的スペース兼用 ※必要時に備品を使用
- コインランドリー 精米機
- エレベーター →代替案スロープ・階段昇降機 →洪水時避難のため2階は必要
- 無人コンビニ →夜間のたまり場にならないか心配

※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。

**☆次回のお知らせ**  
 次回は、**来年の2月1日(土)午前10時**から予定しています。みなさまからいただいたご意見を踏まえて、お披露目や本日の続きの内容となる第3回ワークショップで、新しい施設の建替基本構想・基本計画の作成を進めてまいります。  
 第1回、第2回ワークショップにご参加いただきました方は、次回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 2

## 第3回ワークショップ

【当日の進行資料】

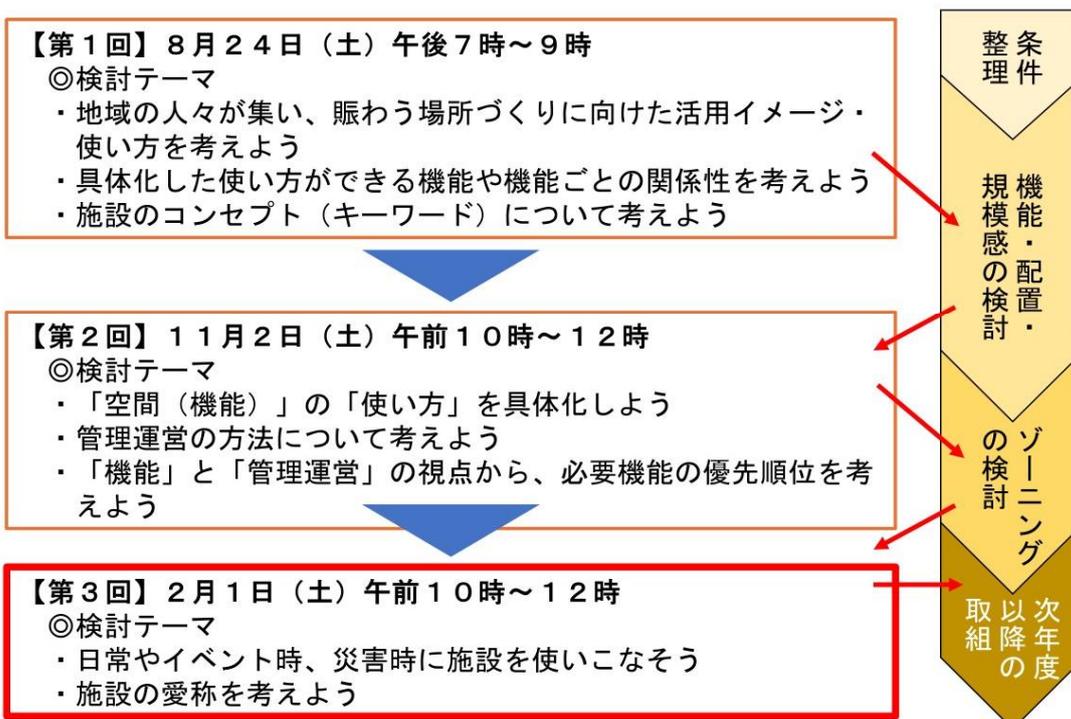
# 本日のタイムスケジュール

2

プログラム	タイムスケジュール
①挨拶・これまでの振り返り(全体)	10:00~10:10
②新しい施設のコンセプト案 プランニング案・ラフスケッチ案の説明	10:10~10:20
③施設の使い方イメージ(+事例紹介)	10:20~10:25
④日常やイベント時、災害時に施設を使いこなそう 施設コンセプトを考えよう (各テーブル)【50分】	10:25~11:15
⑤発表(全体) 1テーブル3分×5テーブル	11:15~11:30
⑥参加者からの感想	11:30~11:45
⑦振り返り・今後について(全体)	11:45~12:00

# いままでの振り返り

3



## 第1回の振り返り

4

◇新しいコミュニティ施設で“こんなことをしたい！”

日常	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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）</li> <li>➢ 子どもの遊び・交流・絵本の読み聞かせ</li> <li>➢ 読書・勉強・オンライン会議</li> <li>➢ 生涯学習（英会話教室・木工教室・クッキング体験など）</li> <li>➢ 各団体の会議、屋外作業</li> <li>➢ 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）</li> <li>➢ 犬が遊べる場所</li> <li>➢ ちょっとした買い物、作りすぎた野菜の販売</li> <li>➢ 移動販売、キッチンカー</li> <li>➢ 農機具レンタル、精米、洗濯、ドローンメンテナンス</li> </ul>	 
イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 夏祭り、ハロウィン、クリスマスイベント</li> <li>➢ 麻雀大会、将棋大会</li> <li>➢ 演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケ</li> <li>➢ フリーマーケット、マルシェ、バザー、朝市</li> <li>➢ 占いの館、コスプレ</li> <li>➢ バーベキュー</li> </ul>	
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 災害時の避難</li> </ul>	

## 第1回の振り返り

5

◇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	<p>【屋内】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大きなコミュニティスペース（飲食可能、子どもの遊び場）</li> <li>➢ 図書スペース、勉強、パソコン作業ができるスペース</li> <li>➢ 会議用や講座用の小さい部屋</li> <li>➢ 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）</li> <li>➢ 炊事場（軽食やイベント・災害時の炊き出しなど）</li> <li>➢ 防音の良い部屋（演奏会、映画鑑賞、フェス、DJ、カラオケなど）</li> <li>➢ 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）</li> <li>➢ コンビニ、カフェ、色々な自販機</li> <li>➢ プール、お風呂、サウナ、シャワールーム</li> </ul> <p>【屋外】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 大型の軒（軒先販売・出店や、野外作業ができるスペース）</li> <li>➢ 屋外広場（アスファルト/人工芝など）、ドッグラン</li> <li>➢ 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</li> <li>➢ 駐車場（キッチンカーが使える設備付き）</li> <li>➢ 倉庫、ガレージ、精米機、コインランドリー</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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</li> <li>➢ 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）</li> <li>➢ ペット対応の避難所</li> </ul>

## 第2回の振り返り

6

◇空間(機能)で“だれが”、“どのような頻度で”、“どんなことをしたいか”

	空間(機能)	何のために	誰が	どのような頻度で/備考
屋外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外広場</li> <li>・倉庫、ガレージ</li> <li>・防災機器/倉庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・祭り/イベント</li> <li>・子どもの遊び・交流</li> <li>・犬の遊び場</li> <li>・小休憩/軽い運動</li> <li>・フリマ/朝市/マルシェ</li> <li>・農機具レンタル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・ペット</li> <li>・農業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【日常】</li> <li>・週2~3回くらい</li> <li>【イベント】</li> <li>・月1回くらい</li> <li>【祭り】</li> <li>・年1~2回くらい</li> </ul>
半屋外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型の軒</li> <li>・大きなコミュニティスペース</li> <li>・身体を動かせる広いスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヨガ、フィットネス</li> <li>・住民同士の飲食/交流</li> <li>・麻雀/将棋大会</li> <li>・大きな音の出る活動</li> <li>・子どもの遊び・交流</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・地域団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外で健康遊具があれば筋トレ器具はいらぬのでは</li> <li>・可動式間仕切壁</li> </ul>
屋内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小さい部屋</li> <li>・防音のよい部屋</li> <li>・炊事場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議や講座/生涯学習</li> <li>・大きな音の出る活動</li> <li>・軽食づくり/イベント/災害時の炊き出し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども</li> <li>・シニア世代</li> <li>・地域住民</li> <li>・地域団体</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【会合】</li> <li>・年5~6回くらい</li> <li>・祭り、会合、災害時の避難所として炊事場は必要</li> </ul>

## 第2回の振り返り

7

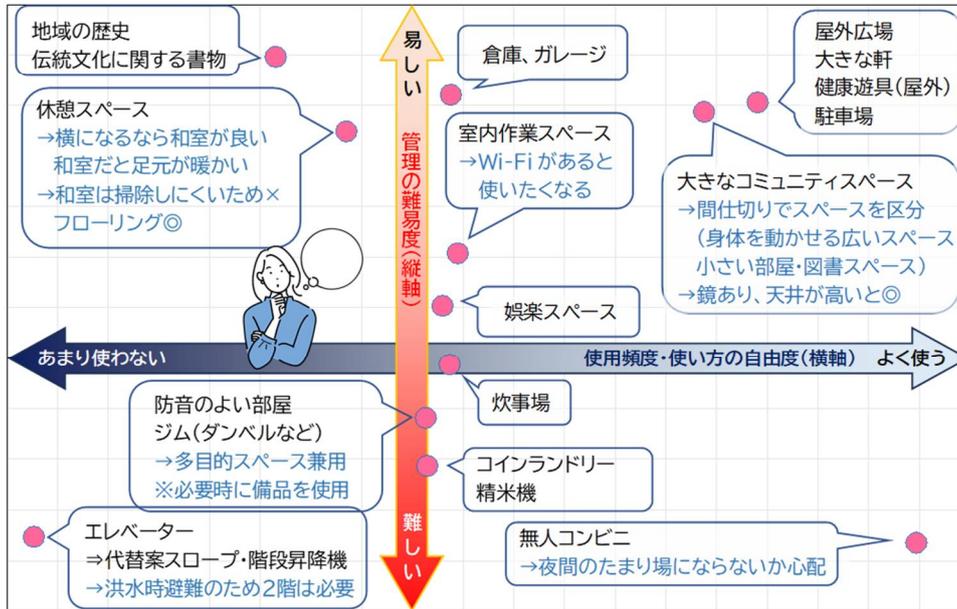
◇管理運営について“どんな方法・工夫があるか”

カギ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ パスワード/暗証番号</li> <li>○ キーボックス</li> <li>○ 指紋/スマホ認証</li> <li>○ 誰でも開錠できると良いが、子どもだけの利用は危ない</li> </ul>	掃除	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 使ったあとは、使用者/グループが必ず掃除する</li> <li>○ 年1回はみんなで大掃除</li> <li>○ 掃除しやすい/掃除の手間があまりかからない施設設計</li> </ul>
づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理者はリスクを負う(施設内でのケガ/防犯)</li> <li>○ 誰もがすべて自由に使えるのは違うのでは(利用する人でルールを話し合う)</li> </ul>	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 村の人の仕事(有料)にする</li> <li>○ アプリ活用(開錠/予約/利用のハードルが下がる)</li> <li>○ 鍵の必要ないオープンスペースを広くする</li> </ul>

## 第2回の振り返り

8

◇“使い方の自由度が低い/使用頻度が低い”や“管理の難易度が高い”空間(機能)の整備の優先順位



## 第1回、第2回を踏まえた新施設のコンセプト

9

案

コンセプト

### 「つながる、ひろがる、みんなの拠点」

地域住民が気軽に利用できる場として、幅広い世代の交流が生まれ、多様な使い方ができる自由な空間や地域の防災拠点として用途の範囲を広げ、バリアフリーや管理しやすさに配慮し、誰もが安心して利用できる施設とする

案

基本方針

- ① 気軽に立ち寄って、多世代が交流できる施設
- ② 多様な使い方ができる自由度の高い空間
- ③ バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した空間
- ④ 管理しやすい施設・空間
- ⑤ もしもの時の地域の防災拠点

# 第1回、第2回を踏まえた新施設の設計条件

10

## 【設計条件】

### ①階数

- ワークショップでの『掃除しやすさ』、『管理しやすさ』等の意見を踏まえて、**“平屋建て”**とする。

### ②防災機能(避難所としての位置付け)

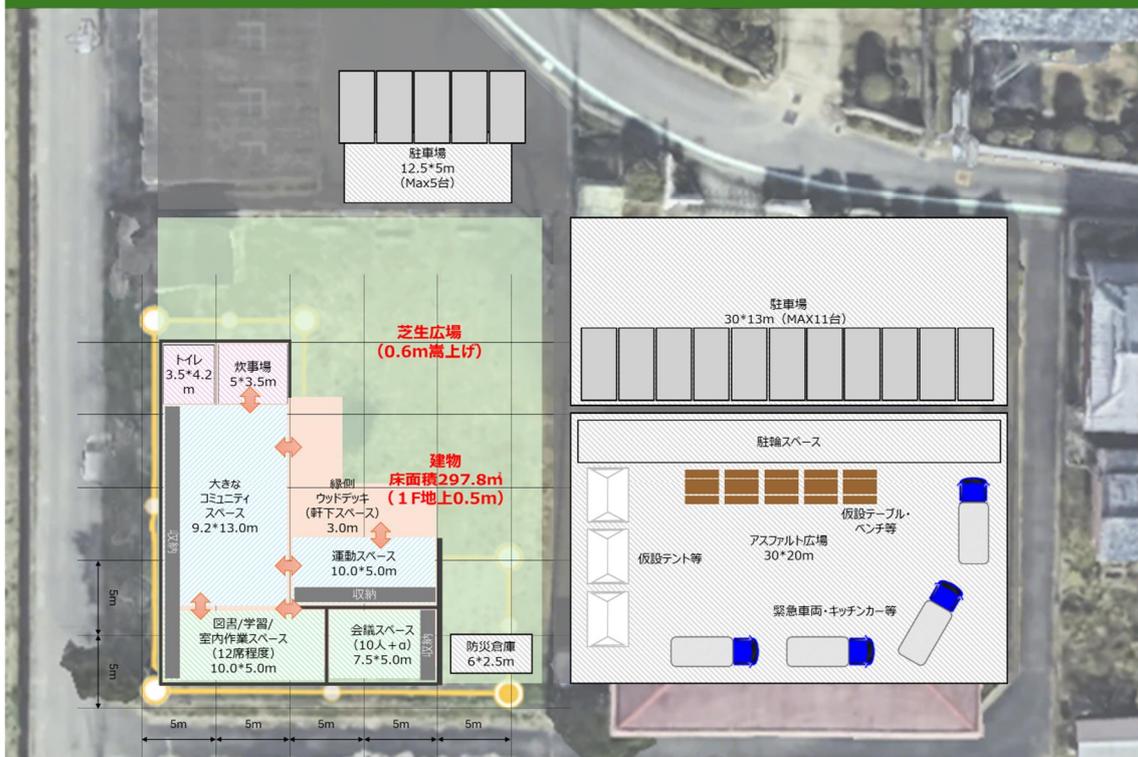
- ワークショップにて、『防災機能』に対する意見があり、災害時の使い方は本日のワークショップにてご意見をいただきたい。
- 当施設は、**想定最大規模降雨(およそ1000年に1度の確率)では、洪水浸水深2.2mとなっているが、それらに対応した施設とすることは困難。(普段使いのしやすさやバリアフリー等の理由より)**
- 「計画規模の降雨(およそ50年に1度の確率)」では、洪水浸水深1.1mとなっているため、その規模の災害を想定した対策(嵩上げ等)を行う。**

### ③規模(延床面積)

- 上記より、当施設が平屋建てとなり、**既存施設の階段部分を除く床面積と同程度(約300㎡)**を想定。

# プランニング案

11



# ワーク 日常やイベント時、災害時に施設を 使いこなそう+施設コンセプトを考えよう

18

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、使い勝手を確認しましょう。



# ワーク 日常やイベント時、災害時に施設を 使いこなそう+施設コンセプトを考えよう

19

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、使い勝手を確認しましょう。

機能(空間)	平時	イベント時	災害時
コミュニティスペース	玄関/下駄箱		
運動スペース	鏡張り		
図書/学習等スペース	10席以上/wifi		
会議スペース	防音性/扉にカギ		
トイレ	和式ダメ		
炊事場	対面式	勝手口	
芝生広場	人工芝ダメ		
アスファルト広場		出店・テナ	
駐車場		駐車15台以上	緊急車両
防災倉庫	すぐ取り出せる		〇〇が△△個
外観	屋根瓦/モダン風		

必ずしもこの通りにはならない場合もありますが、利用されるみなさまが守ってほしい条件を把握し、設計条件としてまとめたと考えています

『なぜそれが必要なのか?』もあわせてお願いします

## ワーク 日常やイベント時、災害時に施設を 使いこなそう+施設コンセプトを考えよう

20

これまでのワークを踏まえて、新しい施設のコンセプト(案)を考えましょう

コンセプト

案

### 「つながる、ひろがる、みんなの拠点」

地域住民が気軽に利用できる場として、幅広い世代の交流が生まれ、多様な使い方ができる自由な空間や地域の防災拠点として用途の範囲を広げ、バリアフリーや管理しやすさに配慮し、誰もが安心して利用できる施設とする

【参考】第1回ワークショップでご意見いただいたコンセプト案

- ・**広**く楽しむ 多**瀬**代交流できる
- ・防災と多世代交流

・その他キーワード:交流/健康/助け合い/防災/誰もが/気軽に 等

#### 【主な意見】

##### テーマ① 日常やイベント時、災害時に施設を使いこなそう

第1回、第2回ワークショップを経て出た意見を元に作成したプランニング案を検討のたたき台として、新しいコミュニティ施設のプランニング案について、日常やイベント時、災害時の使い勝手を想定して、細かい設計条件について、意見を出し合いました。

(※次ページ以降に記載)

##### テーマ② 新しい施設のコンセプト(案)を考えよう

第1回、第2回ワークショップを踏まえて、新しい施設のコンセプト(案)を事務局で考案しました。そのコンセプト案をもとに、意見を出し合いました。

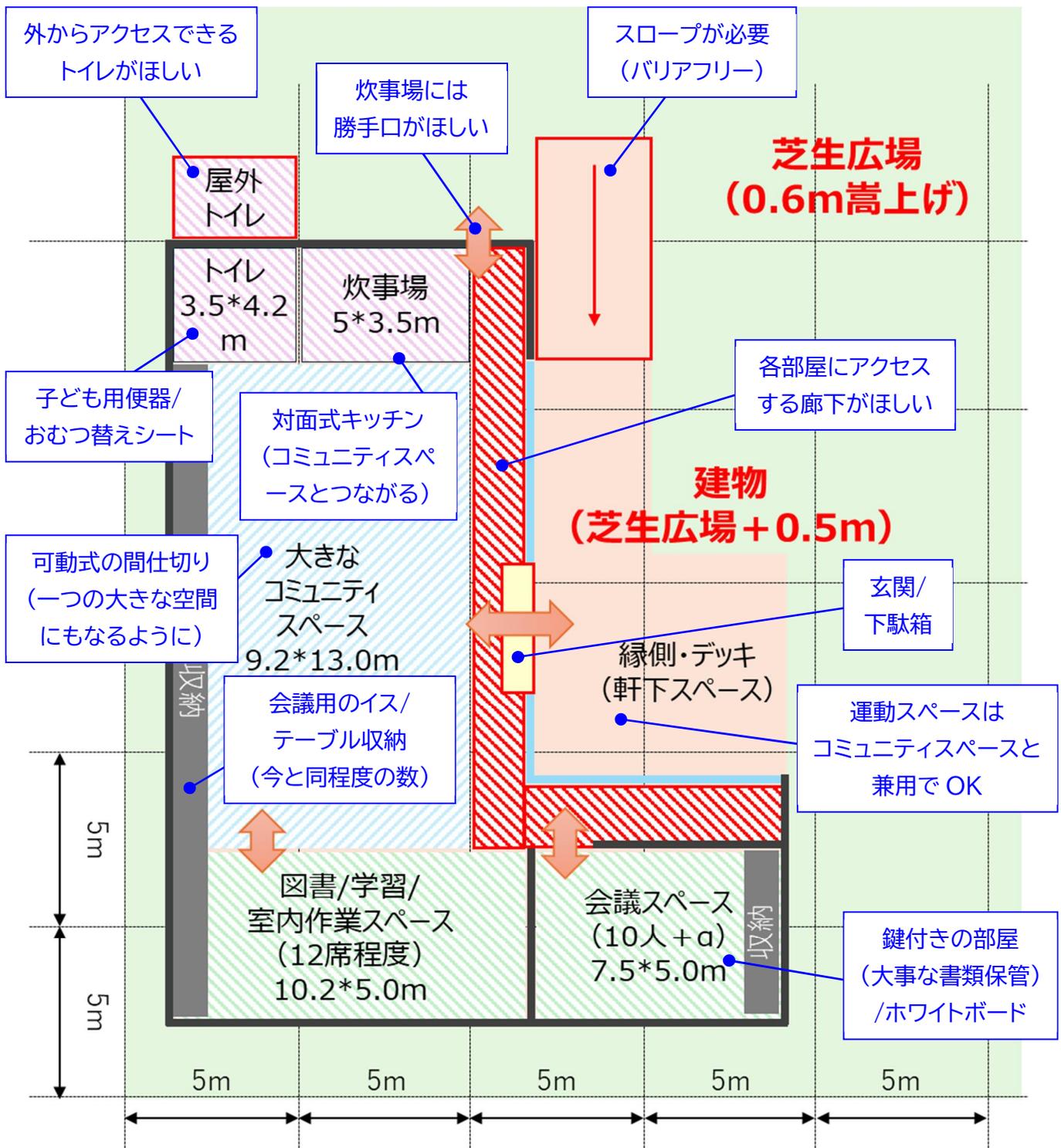
#### 【意見①】

つながる、あつまる、**広瀬**の拠点🍀よつば

#### 【意見②】

つながる、ひろがる、**みんなのひろば**

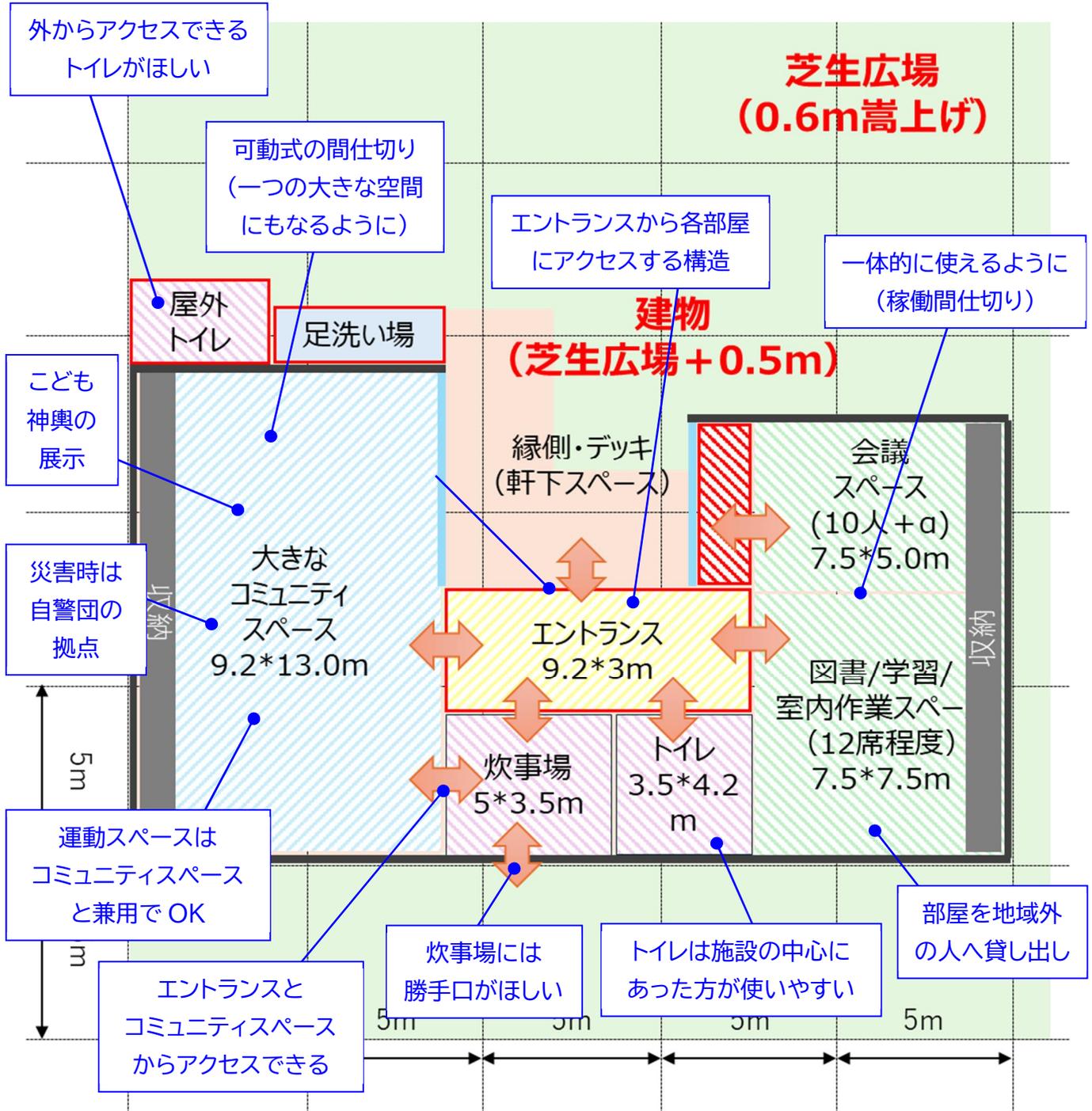
ワークショップを踏まえた施設案①



■その他、建物に関する意見

- ・充電 USB ポート(非常時)
- ・屋根に太陽光発電(南向き)
- ・蓄電池/井戸/薪ストーブ
- ・フローリング(掃除しやすい)
- ・全面窓ガラスだと防犯面が心配
- ・キーボックス
- ・土足 OK(縁側・デッキ等)エリアと土足禁止(室内)エリアを分ける
- ・管理面からデッキは木材ではない方が良いのではないか

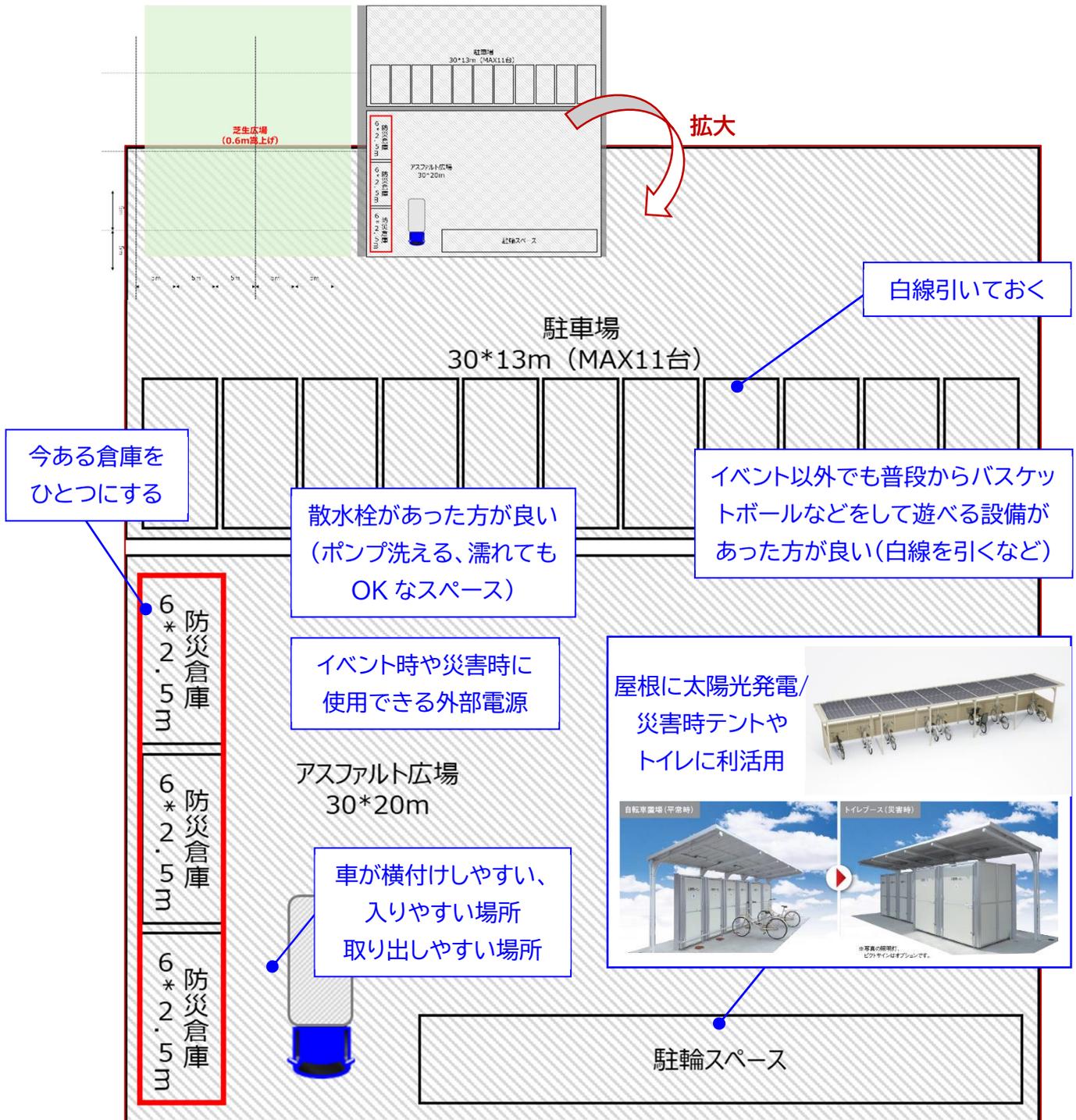
ワークショップを踏まえた施設案②



■ 芝生広場に関する意見

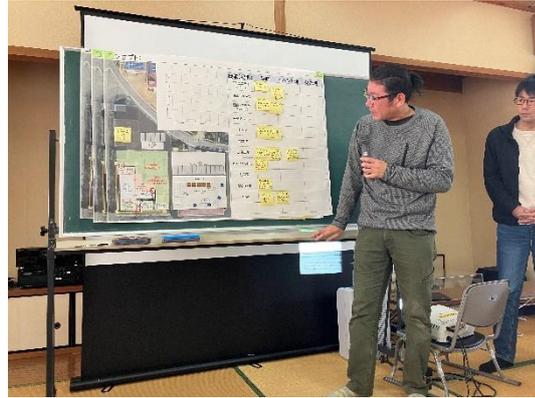
- ・手入れのしやすさを第一に考える(天然芝/人工芝/クラピア)
- ・遊具/健康器具/ベンチ
- ・イベント時や災害時にシャワー使用
- ・屋外手洗い場、足洗い場がほしい
- ・歩道(ゴム等)※雨天時に芝生の上を歩かなくても良いように

アスファルト広場、防災倉庫、駐車場/駐輪場



- 防災倉庫の中身に関する意見
- ・消防ポンプ/草刈り機3台
  - ・座って乗れる担架
  - ・農業用倉庫(ドローンなど)
  - ・だんじり
  - ・「備蓄食料等」と「ポンプ等」の内外で使う物の収納庫を分ける
  - ・200V 発電機/投光器/備蓄水/テント資材

【当日の様子】





## (5)環境対策連絡会からの意見

環境対策連絡会から、新施設の整備に関する意見が提出されました。意見の主な内容は、以下の通りです。

### 新施設の規模・機能について

- ・ 新施設の規模は、第3回ワークショップの成果である約300㎡(平屋建)の約2倍の床面積とし、総2階建てで地盤嵩上げ高を0.5mとすること。
- ・ 災害時の一時避難場所として当然見込まなければならないが、約200人の区民が一時滞留可能な面積を確保する必要がある。
- ・ 敷地全体を0.5m嵩上げし駐車可能にすること、また、建物の2階部分に車両等が横付けできるようにスロープを設置すること。
- ・ 防災倉庫、自警団消防ポンプ倉庫、ドローン格納倉庫及びだんじり倉庫は敷地内に別棟(倉庫)を建築する。
- ・ ヘリポートの機能代替を検討すること。
- ・ 必要とする部屋は、30~40人会議室が3部屋(洋室2・和室1)、うち1部屋は防音構造100人会議室が1部屋(洋室)とし、2階には大きな洋室1部屋と自警団詰め所1部屋、トイレを確保する。

## (6)新施設の整備を考えるにあたっての視点・考え方

前段までの内容を踏まえ、新施設の整備を考えるにあたっての視点を以下の通り整理します。

<p><b>施設の現状 これまでの経緯</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 区の各種団体(区役員、婦人会など)の会合や夏祭り等の行事、選挙の際には投票所として使用されている。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 広瀬区より町へ、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が提出され、町から広瀬区に対して、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回答書が提出された。</li> </ul>
<p><b>関連計画等より</b></p>	<p><b>まちづくりに関して</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集落地内において、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。</li> </ul> <p><b>施設整備に関して</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定緊急避難場所の整備にあたって、耐震性の確保、避難誘導標識等の整備、鍵の分散管理などに努めることが求められる。</li> <li>・ 町全体で、公共施設の総延床面積を令和 37 年までに 20%縮減することを目標とする。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p><b>ワークショップ での意見</b></p>	<p><b>使い方について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誰でも気軽に立ち寄れる</li> <li>・ 住民同士の交流(サークル活動、教室や体験イベントなど)</li> <li>・ 読書、勉強、パソコン作業(オンライン会議など)</li> <li>・ 運動・トレーニング</li> <li>・ 各団体の会議</li> <li>・ 災害時に避難できる</li> </ul> <p><b>空間や機能について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大人数で集まれる、身体を動かせる広いスペース</li> <li>・ 図書スペース、勉強、パソコン作業ができる静かなスペース</li> <li>・ 会議用や講座用の小さい部屋</li> <li>・ 炊事場</li> <li>・ 防音の良い部屋</li> <li>・ 誰でも使いやすいデザイン(バリアフリーやユニバーサルデザイン)</li> <li>・ 大型の軒</li> <li>・ 屋外広場</li> <li>・ 駐車場</li> <li>・ 倉庫、防災資機材・備蓄品用倉庫</li> </ul>

	<p><b>管理運営について</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利便性と安全を両立できるような鍵の管理</li> <li>・ 利用者にも管理者にも寄り添った施設利用のルール作り</li> <li>・ アプリを活用した諸室の予約管理</li> </ul> <p><b>プランニング、設計について</b></p> <p><b>&lt;施設内&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大きな部屋には可動式の間仕切りを設け、柔軟に使えるようにする</li> <li>・ 会議室や書類を管理するために、施錠できる部屋が必要</li> <li>・ 各諸室にアクセスする空間(エントランス・廊下など)を設ける</li> <li>・ トイレは施設の中心にあった方が使いやすい。また、外からもアクセスできるような配置</li> <li>・ 炊事場には勝手口があった方が使いやすい</li> <li>・ 掃除や管理しやすさを考える(フローリング、人工芝など)</li> </ul> <p><b>&lt;屋外空間&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外に手洗いなどができる水場がほしい</li> <li>・ ボール遊びができる設備を設ける(コート白線など)</li> <li>・ イベント時や災害時に使用できる外部電源</li> <li>・ 散水栓</li> <li>・ 倉庫はまとめて配置する</li> <li>・ 駐車場は、白線を引いておく</li> <li>・ 駐輪場の屋根などに太陽光発電を設置</li> </ul>
<p><b>環境対策連絡会 からの意見</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総 2 階建</li> <li>・ 地盤嵩上げ高を0.5m</li> <li>・ 建物の 2 階部分に車両等が横付けできるようにスロープを設置</li> <li>・ 約 200 人の区民が一時滞留可能な面積を確保する</li> <li>・ 必要とする部屋は、30~40人会議室が3部屋(洋室2・和室1)、うち 1 部屋は防音構造100人会議室が1部屋(洋室)とし、2階には大きな洋室 1 部屋と自警団詰め所 1 部屋、トイレを確保する</li> <li>・ 敷地内に別棟の倉庫を設ける(防災倉庫、自警団消防ポンプ倉庫、ドローン格納倉庫及びだんじり倉庫)</li> <li>・ ヘリポートの代替機能を検討する</li> </ul>

新施設の整備を考えるにあたっての視点を踏まえ、新たな施設の方向性や整備にあたっての考え方を以下の通り整理しました。

<p><b>施設の方向性</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化した既存施設を取壊し、広瀬区のコミュニティ機能及び防災機能を備えた施設(集会所)として、新たな施設の整備が求められる。</li> <li>・ これまでの区の活動(会合や祭り・イベント等)が継続して取り組めるとともに、さらなる利用向上が期待できる施設とすることが必要。</li> <li>・ 駐車場や隣接する公園を含む屋外空間を含めた敷地全体を、有効に活用できるような整備が必要。</li> <li>・ 対象敷地は、洪水ハザードマップの浸水想定区域内に立地することから、安全性に配慮し、災害に見舞われた場合でも有用な防災機能を備えた施設が求められる。</li> </ul>
<p><b>機能</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の機能を確保しつつ、利用者のニーズをふまえて新たな機能を拡充することが必要。</li> <li>・ 住民同士のふれあいや、地域内外の交流をはじめ多様なイベントを実施できる機能が必要。</li> </ul>
<p><b>設備</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バリアフリーやユニバーサルデザインなど、多様な人が利用しやすいデザインを積極的に取り入れることが必要。</li> <li>・ 鍵の管理や部屋の利用予約について、安全や利便性を両立できる管理運営の手法を検討する必要がある。</li> </ul>
<p><b>立地・敷地</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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】)内に立地しており、災害時には避難場所等として利用が想定されるため、嵩上げ等の対策を講じる必要がある。</li> </ul>

## 2. 基本構想

新たな施設の方向性や整備にあたっての考え方を踏まえ、施設の基本コンセプト、施設整備の基本方針を以下の通り整理しました。

### (1)基本コンセプト

#### 「つながる、あつまる、よつばのひろば」

地域住民が気軽に利用できる場として、幅広い世代の交流が生まれ、多様な使い方ができる自由な空間や地域の防災拠点として用途の範囲を広げ、バリアフリーや管理しやすさに配慮し、誰もが安心して利用できる施設とする

### (2)基本方針

新たな施設を整備するにあたって、基本コンセプトである「つながる、あつまる、よつばのひろば」を実現するため、次の基本方針に基づき、設計を進めます。

#### ① 気軽に立ち寄って、多世代が交流できる施設

子どもの遊び場、勉強や仕事・パソコン作業、運動や音楽などの活動を含め、地域住民が気軽に利用できる場所となり、自然と住民同士の交流が生まれる施設とする。  
また、施設内外の様子や賑わいを感じられる施設とする。

#### ② 多様な使い方ができる自由度の高い空間

個人での利用～友人やグループでの利用や地域のイベントなど、多様な利用目的に対して空間を自由に仕切って使うことができる、自由度の高い空間を提供する。  
また、屋外空間を含めた敷地全体を一体的に活用できる施設配置とする。

#### ③ バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した空間

障害者や高齢者などを含む全ての利用者にとって快適で安全な空間となり、誰もが使いやすい空間を提供する。

#### ④ 管理しやすい施設・空間

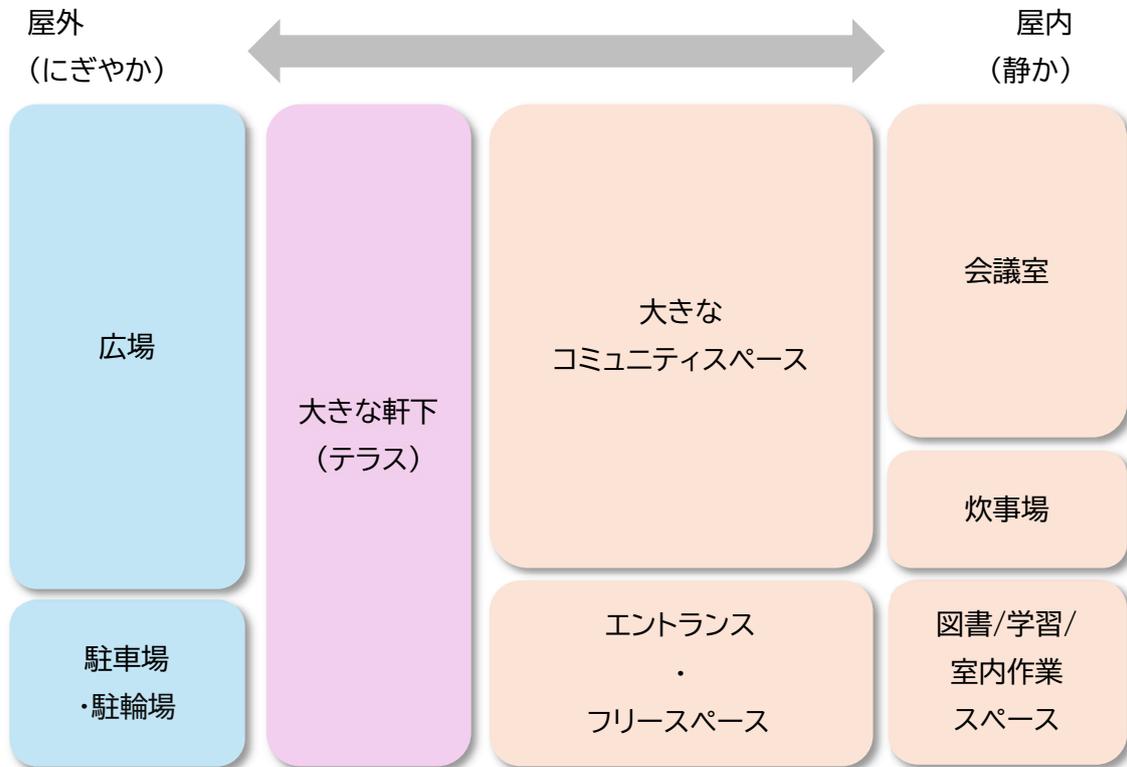
鍵や部屋の利用予約、掃除を含めた施設全体の管理を工夫・効率化し、管理しやすい施設・空間とする。

#### ⑤ もしもの時の地域の防災拠点

近年多発する自然災害などもしもの時に避難できる地域の防災拠点となり、広瀬区の安全安心な暮らしにつながる施設とする。

### (3)ゾーニングの検討

基本方針を踏まえ、新たな施設に導入する機能及び配置(ゾーニング)や想定される使い方を以下の通り整理します。



#### <ゾーニングのイメージ>

- ・ エントランスから入った利用者が、フリースペース(廊下と兼用)を通して、各諸室のアプローチしやすい動線を確保する。
- ・ 大きなコミュニティスペースは、可動式のパーテーション等で空間を自由に仕切ることができ、利用目的に応じたフレキシブルな空間としながら、大きな軒下や屋外空間と一体的な利用ができる空間とする。
- ・ 事務室・管理室等は、諸室としては設けないが、地域団体の書類の管理(施錠可能な)や事務作業ができる機能を確保する。
- ・ 災害時に、避難場所となる場合の活用を想定した配置とする。

例:仮設トイレの設置

自衛隊派遣の受入れ(物資、入浴など)が可能な空間を確保 など

- ・ 屋内空間だけでなく、広場や大きな軒下など屋外空間を含めた敷地全体を、一体的に活用できる配置とする。

## 3. 基本計画

### (1) 導入機能

新施設は、2階建として整備することとします。

基本方針を具現化するため、導入する機能や諸室について、以下の通り整理しました。

#### 大きなコミュニティスペース

- 会議やイベントなどで利用できる広々とした空間を確保し、利用目的や人数に応じて柔軟にレイアウトを変更できる移動可能な間仕切りを採用することで、様々な用途に対応できる空間とする。
- また、イベントなど室内外の一体的な利用を想定し、屋外へのアクセスに配慮する。
- 地域コミュニティの場として会議やセミナー、イベントの開催、さらにはダンスやトレーニングなどの運動といった多様な用途に対応できるように、机や椅子の収納スペース、放送機器や鏡・防音機能を確保する。
- 災害時は、避難してきた住民を受け入れることを想定した機能を配置する。

#### 会議室

- 会議や打合せに適した静かで集中できる空間を確保する。地域住民が交流を深める場としても活用でき、サークル活動や趣味活動にも対応できる環境とする。
- 室内には椅子や机のほか、投影設備や防音機能、書類や備品を整理・保管するための書庫・倉庫のスペースを確保する。
- 災害時は、災害情報や避難情報を取りまとめる対策本部や、高齢者や妊婦など要配慮者のための避難部屋、体調不良者のための隔離部屋等フレキシブルな利用を想定した機能を配置する。

#### 図書/学習/室内作業スペース

- 読書や自主学習、パソコン作業など個人の活動に利用できるスペースを確保する。
- Wi-Fi環境を整え、仕事やオンライン学習などデジタルを活用した活動も行えるようにする。また、電子機器を使用・充電するためのUSBポート等の機能を配置する。
- 机と椅子を配置し、それらを収納するスペースを確保する。
- 災害時は、災害情報や避難情報を取りまとめる対策本部や、高齢者や妊婦など要配慮者のための避難部屋、体調不良者のための隔離部屋等フレキシブルな利用を想定した機能を配置する。

#### エントランス・フリースペース

- エントランス及び隣接するフリースペース(廊下と兼用)は、住民が気軽に立ち寄り、自由に利用できる開放的な空間とする。住民同士のおしゃべりやちょっとした休憩の場など、住民一人ひとりの時間を充実させる場として確保する。

- フリースペースには、椅子と机を配置する。
- 災害時は、災害情報等の掲示を行うほか、避難生活が長期化した際の交流スペースとして利用を想定した配置とする。

### 炊事場

- 住民同士の交流を深めるため、サークル活動や地域イベントの利用できる空間とする。
- 日常の活動だけでなく、災害時の炊き出し等での利用も想定した配置とする。

### 大きな軒下

#### 広場

- 大きな軒下と広場は、地域住民が気軽に集まり、日常的に利用できるオープンスペースとして確保する。天候に左右されずに利用できる軒下空間を確保し、子どもの遊び場としてだけでなく、地域行事やお祭り等さまざまなイベントを開催できる多目的な空間とする。
- さらに、災害時の拠点として、自衛隊派遣を受け入れる広場として等、緊急時には地域を支える重要なインフラとして機能を確保する。また、防災倉庫や仮設トイレを備え、もしもの時も安心して利用できる環境を整備する。

### 駐車場・駐輪場

- 駐車場は、身障者用を含む駐車スペースを確保する。身障者用駐車場は、施設のエントランスに近い位置に設ける。
- 車両と歩行者が交錯しないように安全な動線を確保する。
- 災害時は、支援物資等が受入れ可能なスペースを確保し、広場との一体的な利用により自衛隊等による円滑な避難所活動を行える配置とする。また、駐輪場の屋根に太陽光発電パネルを設置する等非常電源を確保できる機能を配置する。

### 施設全体

- 洪水ハザードマップ計画規模(50年に1度規模)を考慮し、施設を建設する土地部分は約0.5m以上の盛土(嵩上げ)を行う。

＜機能・諸室ごとの配置や使い方のイメージ＞

機能・諸室	空間・配置	使い方のイメージ	設備
屋内	大きな コミュニティ スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議やイベント等で利用できる大きな空間を確保</li> <li>・利用目的や人数に応じて、間仕切りを変更できる仕様</li> <li>・イベントなど室内外を一体的に利用できるように屋外へのアクセスに配慮</li> <li>・災害時は住民を出入れ可能な空間を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・机や椅子(収納スペースも確保)</li> <li>・移動可能な間仕切り</li> <li>・投影設備、放送設備、防音設備</li> <li>・鏡</li> </ul>
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議や打合せに適した静かで集中できる空間を確保</li> <li>・災害時は、対策本部や要配慮者用の避難部屋、隔離部屋などフレキシブルな利用に対応できる機能を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・椅子、机</li> <li>・投影設備</li> <li>・ロッカー、書庫・倉庫</li> </ul>
	エントランス ・フリースペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスも兼ねた、住民が気軽に自由に使えるフリースペース(廊下と兼用)を確保</li> <li>・災害時は災害情報の掲示や交流できるスペースを確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・椅子、机</li> </ul>
	炊事場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベントや災害時の利用を想定し、屋外へのアクセスに配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理設備(コンロ、シンク)</li> </ul>
	図書/学習/室内 作業スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・読書や自主学習、パソコン作業など個人の活動に利用できるスペースを確保</li> <li>・災害時は、対策本部や要配慮者用の避難部屋、隔離部屋などフレキシブルな利用に対応できる機能を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・執務机と椅子</li> <li>・Wi-Fi</li> </ul>
屋外	大きな軒下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民が日常的に使えるオープンスペースを確保</li> <li>・地域行事等のイベントが開催できるスペースを確保</li> <li>・災害時に自衛隊派遣が受け入れ可能なスペースを確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康遊具</li> <li>・倉庫・防災倉庫、仮設トイレ</li> </ul>
	広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの遊び場</li> <li>・祭りやイベントの開催</li> </ul>	
	駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の駐車場と駐輪場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通乗用車用駐車場</li> <li>・身障者用駐車場</li> <li>・駐輪場(非常電源の確保)</li> </ul>

## (2)事業方法の検討

これまで、地方公共団体が行う公共工事の事業方式は、従来方式による設計・施工分離発注方式が一般的ですが、近年は、民間のノウハウや資金を活用した官民連携手法の多様化が進み、地方公共団体が公共事業に抱える課題又は需要に応じた手法が採用されるケースが多くなっています。

新施設の整備に係る事業方式として、「従来方式(設計及び工事を別々に発注する方式)」、「DB(DesignBuild)方式」、「PFI(PrivateFinanceInitiative)方式」の3つを比較検討しました。

表 事業方式の比較検討

	従来方式	DB方式	PFI方式
概要	設計・施工を個別に発注する方式	設計・施工を一括で発注する方式	設計・施工・運営を一括で発注し、民間の資金及びノウハウを活用する方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●仕様を確定してから発注するため、精度の高い工事費の算出が可能となり、また、契約変更の条件が明確となる。</li> <li>●設計者の意図的な過剰設計によるコスト増加を防止することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●設計と施工を一元化することにより、施工者のノウハウを反映した合理的な設計が可能となる。</li> <li>●設計時より施工を見据えた品質管理が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●民間事業者に運営を任せられた場合、民間のノウハウを活用した公共サービスが提供される。</li> <li>●施工・運営までを見据えた合理的な設計ができる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●施工者のノウハウなどを加味した設計はできない。</li> <li>●施工中に設計に遡った対応が難しくなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●受注者の選定前に、明確な条件を設定する必要がある。プロジェクト後期に設計要求条件の変更は困難である。</li> <li>●設計前の契約であるため、契約変更の条件が不明確な部分が生じる可能性がある。</li> <li>●従来方式と比べて、施工者側に偏った設計となりやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●幅広い業務を民間に任せると、行政が適切に管理・指導を行わなければ、公共サービスの品質の低下を招く可能性がある。</li> <li>●市の起債と比較して民間が調達する資金の利息が高くなる場合があり、総事業費が高くなる可能性がある。</li> <li>●事業者を選定する際、価格のみでなく当該企業が持つノウハウ等を評価するため、事前手続きに要するコスト等が増える。</li> </ul>

当施設は、令和9年度供用開始を予定しており、一括発注に向けた明確な条件を設定する時間的余裕がないこと、一括発注するスケールメリットが小さいこと、運用段階において民間によるサービスの提供予定はないことから、本事業では「従来方式」を採用することとします。

### (3) 事業スケジュール

今後の事業スケジュールは下記の通りです。新施設の供用開始は令和9年度を見込みます。

	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事前調査 (測量・地盤)	測量 ・地盤調査		
基本設計 ・実施設計	事業者 選定 基本設計 実施設計 建築確認		
建設工事	整備費 算出 予算取り	事業者選定 建設工事	供用開始 外構等工事
造成	造成設計 開発許可 申請手続	事業者 選定 造成 工事	
解体	解体調査 ・設計		旧施設解体

#### (4)次年度以降の検討事項

今後も引き続き検討していく事項について、以下の通り整理しました。

##### <設計について>

○設計段階においても、施設の規模や配置、防災面などについて、ワークショップ参加メンバーや環境対策連絡会をはじめとした地域住民との議論を深め、住民が使いたいと思う施設の整備に向けた協議が必要である。

##### <管理・運営について>

○供用開始後、施設の管理・運営は広瀬区へ移管を検討していることから、その方法等(団体の立上げなど)について、地域住民との協議が必要である。

## 参考資料

### 開発許可制度運用指針

#### I-6 法第34条関係(第14号以外)

##### I-6-2 第1号関係

- (1)本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすることが望ましい。
- (2)本号に該当する公共公益施設としては、いわゆる生活関連施設である公共公益施設が想定され、例えば、主として開発区域の周辺居住者が利用する保育所、学校(大学、専修学校及び各種学校を除く。)や、主として周辺の居住者が利用する診療所、助産所、通所系施設である社会福祉施設等が考えられる。入所系施設である社会福祉施設については、主として当該開発区域の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための施設である建築物等が考えられる。
- (3)本号に該当する店舗等として、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可の対象として取り扱って差し支えないものと考えられる。したがって、はり、きゅう、あん摩等の施設である建築物、ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド(主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド及び水素スタンド等を除く。)、自動車修理工場、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うことが可能であると考えられる。
- (4)本号に該当するもののうち令第22条第6号に該当するものは、許可が不要であるので留意すること。
- (5)本号の運用に当たり、市街化区域からの距離要件、同業種間の距離要件、業種ごとの支持世帯数、集落の隣近接要件、建築物に係る敷地規模、建築物の規模制限等を設けている例があるが、本号は、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者を主たるサービス対象とすると認められるものに許可を与える趣旨であり、これら基準を一律に適用した場合、合理性を欠くことになるおそれがあるので、その運用が硬直的にならないよう留意するとともに、特に市街化区域からの距離を一律に定め運用している例、同業種間の距離を一律に定め運用している例については、法の趣旨に照らして行き過ぎた運用とならないよう基準自体の見直しを検討することが望ましい。

##### I-6-7 第8号の2関係

- (1)本号は、災害リスクの高い区域にある建築物又は第一種特定工作物のより安全な区域への移転を促進する観点から、市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物

又は第一種特定工作物(以下「従前建築物等」という。)が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物又は第一種特定工作物(以下「代替建築物等」という。)に係る開発行為を許可し得ることとしたものである。

(2)代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、従前建築物等の用途と同一の用途に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第1の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

- ① 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。
- ② 代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。
- ③ 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域において行われるものであること。

(3)本号は、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者については、法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得る。

(4)本号の趣旨に鑑み、本号による許可に伴い除却することとされた従前建築物等については、当該従前建築物等が除却されるまでの間に、当該許可に係る許可申請とは別途、本号、I-7-1(2)等の建築物又は第一種特定工作物に係る許可申請において再び従前建築物等として取り扱われることがないよう留意する必要がある。このため、従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者は、本号による移転の対象となった従前建築物等を記録しておくことが望ましい。なお、従前建築物等が複数の地方公共団体にまたがる都市計画区域内において地方公共団体の境界をまたいで移転し、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者と従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者が異なる場合は、代替建築物等に係る開発行為が行われる土地の区域を管轄する開発許可権者から従前建築物等が存する土地の区域を管轄する開発許可権者に対し、本号による許可をする旨をあらかじめ通知する等、両方で連携して適切な運用を図ることが望ましい。

(5)申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して当該従前建築物等の移転及び除却が行われることがないよう、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書の提出を求めること等により、申請者と従前建築物等の所有権を有する者との間で適切に調整を図

られていることを確認すべきである。

#### I-6-11 第12号関係

- (1) 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは原則条例化することが可能であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となるものと考えられる。条例の内容は、区域、目的、予定建築物等の用途の組合せで定められるが、開発審査会の基準に技術基準等に関する特別な条件を設けている場合は、これらの条件についても条例等により明示することが望ましい。条例の制定は、開発許可基準の明確化と開発許可手続の迅速化、簡素化に資するものであることから、開発審査会で包括承認等の取扱いを行っている開発行為については積極的に条例の対象とすることが望ましい。
- (2) 審査基準として定められているものの他にも定型的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能である。したがって、市街化調整区域における本号の適用については、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域マスタープラン等の内容を踏まえて条例の制定を行う等地域の实情に沿った運用が可能であるが、条例制定に当たっては、対象とされる開発行為が「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」なものであることが定型的に認められるものである必要があり、開発審査会の承諾の他、区域内に存する市町村の意向に十分配慮することが望ましい。居住調整地域に関する都市計画を定めたときは、居住調整地域に関して本号に基づく条例を定める必要があるかについては、適切に判断することが望ましい。本号に基づく条例を定める場合、立地適正化計画の内容を踏まえて地域の实情に沿った運用を行うことが可能となるが、条例制定に当たっては、対象とされる特定開発行為が「開発区域の周辺における住宅地化を促進するおそれがないと認められ、かつ、居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不相当」なものであることが定型的に認められるものである必要がある。なお、居住調整地域に係る条例は、必ずしも市街化調整区域に係る条例と同等の内容である必要はないと考えられるが、居住調整地域に関する都市計画の決定を契機として市街化調整区域に係る条例を見直すこととするか、市街化調整区域に係る条例と居住調整地域に係る条例とで差異が生じることを許容するかについても、市町村が適切に判断すべきである。
- (3) 条例で区域を指定する場合には、I-6-10(3)から(5)までと同様の措置を講ずることが望ましい。また、商工行政との整合性の確保の観点から、関係部局と十分連絡調整を行うとともに、商工関係者等住民からも幅広く意見を求めることが望ましい。

#### 開発許可に関する条例・審査基準等【奈良県資料】

##### <市街化調整区域関係> 開発許可制度等に関する審査基準集(立地基準編)

法第34条第1号に規定する当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類

する建築物(以下「店舗等」という。)、学校、社会福祉施設又は医療施設は、次の1、2、3、4、5、6又は7の各々の要件に該当するものであることとする。

- 1 店舗等の業種は、別表各号のいずれかに該当するものであること。
- 2 店舗等の立地については、周辺の土地利用計画等(農用地等他法令等)に支障とならないものであり、かつ、次の各号に該当するものであること。

(1) 別表第1号から第22号まで又は第27号にあっては、次に掲げる内容のすべてに該当するものであること。ア 申請地から半径500メートル以内の区域(以下「対象区域」という。)の市街化調整区域に、次に掲げる住戸が存すること。ただし、申請地と対象区域内に存する住戸が河川、山林又は鉄道等により分断され、対象区域を直接通行することができない場合(以下「地形地物により分断されている場合」という。)は、対象区域に当該住戸が存しないものとして取り扱う。

(ア) 別表第1号又は第2号に該当する業種にあっては、おおむね50以上の住戸

(イ) 別表第3号から第22号に該当する業種にあっては、おおむね200以上の住戸

(ウ) 別表第27号に該当する業種にあっては、当該店舗等を必要とすると認められる住戸イ 申請地は、市街化区域から500メートル以上離れていること。ただし、申請地と市街化区域が地形地物により分断されている場合又は対象区域内に存する住戸のうち、その過半の住戸が市街化調整区域に存する場合は、この限りでない。

(2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該店舗等が管轄する区域(以下「管轄区域」という。)の市街化調整区域に、当該店舗等を必要とすると認められる住戸が存すること。

- 3 店舗等の規模は、次の各号に該当するものであること。

(1) 別表第1号から第22号まで又は第27号に該当する業種にあっては、次に掲げる内容に該当するものであること。

ア 敷地面積は、原則として500平方メートル以下であること。

イ 延べ面積は、原則として200平方メートル以下であること。

ウ 階数は、2以下であること。

(2) 別表第23号から第26号までに該当する業種にあっては、当該管轄区域の住戸数及び当該店舗等の機能等に照らして規模、設計、配置及び内容等が適切であること。

- 4 店舗等の形態等は、次の各号に該当するものであること。

(1) 自己の業務用であること。また、当該業務を行い得ることが証されるものであること。

(2) 店舗等は、当該業務を行う部分(売場等)及び維持、管理上必要と認められる部分(事務室、休憩室、倉庫及び便所等)で構成されたものであること。

#### <留意事項>

ア 複合的な業種の店舗等の場合の要件1に規定する業種の判定にあたっては、主たる部分で行うが、主たる部分以外についても別表各号に該当すること。

イ 要件3及び要件4の規定は、店舗等が既存住宅等(法で立地が認められるもの)に併設さ

れる場合には、当該店舗等の部分に対して適用する。

日常生活に必要な店舗等 (別表)

号	日常生活に必要な店舗等の業種	参考(業種の分類):注
(1)	総合食料品店(生鮮食料品等を販売するミニスーパー等)	581 各種食料品小売業
(2)	総合小売店(加工食品及び各種日用品等を販売するいわゆるコンビニエンスストア)	5891 コンビニエンスストア(飲食品を中心とするものに限る)
(3)	酒屋	585 酒小売業
(4)	肉屋	583 食肉小売業
(5)	魚屋	584 鮮魚小売業
(6)	八百屋	5821 野菜小売業
(7)	パン屋	586 菓子・パン小売業
(8)	米穀類販売店	5896 米穀類小売業
(9)	洋品店	5793 非繊維・小間物小売業
(10)	金物店、荒物店、日用雑貨店	6021 金物小売業 6022 荒物小売業
(11)	電気器具販売店(家庭用)	5931 電気機械器具小売業
(12)	薬局	6032 医薬品小売業 6033 調剤薬局
(13)	燃料小売店(ガソリンスタンド等)	605 燃料小売業
(14)	文房具店	6064 紙・文房具小売業
(15)	一般食堂	761 食堂・レストラン (専門料理店を除く)
(16)	農機具修理店(農耕用品及び農機具販売を含む)	
(17)	自転車修理店(自動二輪車の修理及びこれらの販売を含む)	
(18)	自動車修理工場	891 自動車整備業
(19)	クリーニング店、クリーニング取次店	7811 普通洗濯業 7812 洗濯物取次業
(20)	理髪店	782 理容業
(21)	美容院	783 美容業
(22)	はり、きゅう、マッサージ等	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所
(23)	地区集会所等	
(24)	農林漁業団体事務所(出張所等)	
(25)	消防団事務所、水防倉庫等	
(26)	日本郵便株式会社法第2条第4項の郵便局、簡易郵便局法第7条第1項の簡易郵便局 (主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要と認められる業務に限る)	
(27)	その他社会経済情勢の変化等により日常生活に必要なであると認められるもの	

注：業種の分類は、日本標準産業分類（平成25年10月改訂）による。

---

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

発行：令和7年3月

編集：広陵町 住民環境部 環境政策課

---