

第3章.再整備にあたっての基本的な考え方

第2章にて行った課題の整理に基づき、福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）の検討と必要機能及び規模の検討を行います。

3-1. 再整備にあたっての基本的な考え方

福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）を検討します。

(1) 福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）

- ・再整備コンセプトは「広く市民が立ち寄り、市の福祉施策に理解と協力が得られるようにすることができる福祉の拠点とする」、「市及び地域のまちづくりに貢献する」の2つです

第2章の課題の整理に基づき、福祉ゾーン再整備にあたっての基本的な考え方（再整備コンセプト）を検討します。

①.これからの大和郡山市にふさわしい福祉の拠点として

福祉ゾーン整備にあたっては、多くの市民にとって“福祉”を特別なことではなく、普通のことにして、多くの市民の福祉への理解と協力を得られるようにする拠点を目指します。限られた人の利用する施設ではなく、広く市民が気軽に立ち寄れる場所とし、福祉に関する情報に触れる機会を作り出したり、高齢者や障害者と交流する機会を作り出したりすることで、市が推進する福祉施策に広く市民の理解と協力が得られるようにすることができると考えます。

②.まちづくりへの貢献

福祉ゾーン整備によって、地域の安心安全な生活環境づくりと豊かな景観形成をめざします。周囲の環境と調和した計画と福祉避難所及び災害ボランティアセンターとしての機能を確保することで、市及び地域のまちづくりへ貢献します。また、地域の活動拠点としても活用してもらうことで地域の福祉活動を促進していきます。

(2) 既存施設再整備にあたっての基本的な考え方（施設整備コンセプト）

- ・施設整備コンセプトは、「効果的かつ効率的な施設再整備」、「広く市民を受け入れ、福祉に関わることができる施設」、「新たな福祉の拠点としての役割を果たすことができる施設」の3つです

第2章の課題の整理に基づき、老人福祉センター及び社会福祉会館の既存施設再整備にあたっての基本的な考え方（施設整備コンセプト）を検討します。

①.効果的かつ効率的な施設再整備

個別に既存施設の再整備を検討するのではなく、福祉ゾーンとして必要な機能を検討することによって、効率的かつ効果的に既存施設の再整備を行っていきます。老人福祉センターと社会福祉会館に共通する問題に対して、2施設の相互利用や複合化などによって、各機能の強化や利用者にとっての分かりやすさなどを実現し、効果的な施設再整備を行います。さらには、2施設の相互利用や複合化などによって、施設規模の適正化や費用削減など、効率的な施設再整備を行います。

②.広く市民を受け入れ、福祉に関わることができる施設

福祉ゾーンに整備する施設は、気軽に立ち寄り、自然に福祉に関わることができる施設をめざします。建物を明るく、人々の活動が見える活気を感じられる施設にする、または市民にとって魅力的な飲食店などを導入するなどの、市民が立ち寄りたくなる仕掛けを設けます。そして、施設内に、ボランティア団体のPRや市の福祉施策などを紹介する情報コーナー、高齢者や障害者、そして福祉関係者と交流が可能なサロンなど、自然と福祉に関わることができる仕掛けを設けます。こうした取り組みによって、気軽に市民が立ち寄り、自然と福祉に関わることができる施設を実現します。

③.新たな福祉の拠点としての役割を果たすことができる施設

福祉ゾーンに整備する施設は、福祉の拠点施設として、市の福祉施策を促進することができる施設をめざします。ボランティア団体の活動を支援し、育成する、高齢者のテーマコミュニティの場を確保し、さらには社会参加を推進する、福祉関係者を結び付け、連携を促進するなどを行います。そうしたことができる施設にすることによって、高齢者、障害者、ボランティア団体など、福祉に関わる様々な方々の活動を支援し、活性化していきます。

3-2. 必要機能及び適正規模の検討

福祉ゾーンの施設再整備にあたって必要機能及び適正規模を検討します。

(1) 施設再整備の必要機能の検討

- ・再整備後の施設では、共用できるスペースを多くすることで全体の規模を小さくするとともに、稼働率が高い施設を目指します
- ・再整備後の施設の適正規模は、2,220㎡程度です

再整備にあたっての基本的な考え方にに基づき、施設再整備の必要機能を検討します。

①再整備後の利用イメージの設定

施設再整備の必要機能を検討するにあたって、はじめに再整備後の施設を利用団体、社協、市がどのように利用していくのかという利用イメージの設定を行います。

方針

少数の専用室を利用するよりも、多数の共用室を利用する方が活動の規模や頻度が高められる可能性があるため、利用者にとっても望ましいと考えられます。そのため、再整備後の施設では、できるだけ共用できるスペースを多くすることで全体の規模を小さくするとともに、稼働率が高い施設を目指します。

老人福祉センターでの活動

現在の老人福祉センターでの活動については、再整備後は社協の自主事業として実施する、もしくは高友クラブが登録団体として実施する方法が望ましいと考えられます。また、高友クラブには専用事務室を設けず、登録団体として施設を利用してもらいます。高友クラブがボランティア団体と同じ環境で活動することが、他団体との協働のきっかけとなったり、様々な人の目に触れる環境で活動することが、高友クラブに加入するきっかけとなったりすると考えます。

ボランティア団体

既存施設内に点在しているボランティア団体の作業スペースや収納をまとめる、利用のルールを定めるなど、施設再整備にあたって、ボランティア団体の利用スペースやルールを整理し、利用しやすい環境を整えます。また、再整備後はボランティア団体以外の一般利用も許容することから、登録団体に対するインセンティブという意味も込めて、専用の収納や作業室といった専用スペースも設けます。こうした方策が施設の団体登録を促進します。

福祉団体

社会福祉会館2階に入居している福祉団体については、社協事務所とともにまとめて事務スペースや相談窓口を設けます。また、社協、福祉団体への相談についてはまとめて設けた共用の相談室を利用するものとします。こうした取り組みによって利用者にとって分かりやすい相談場所とすることができます。

発達支援センター「めばえ」

利用者には落ち着いた環境が必要であるため、別入口とする、利用者の行き来は避ける形態とするといった既存施設で行われている配慮と同等以上の配慮を行います。

②施設再整備の適正規模の検討

前述の再整備後の利用イメージ、既存施設の諸室面積及び使用状況をもとに施設再整備後の適正規模の検討を行います。なお、主要諸室は機能ごとにまとめて整理します。

諸室		面積	備考	
交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
	飲食店	80 m ²		
活動 ゾーン		和室	40 m ²	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x2 室
		中会議室	160 m ²	80 m ² x2 室
		大会議室	150 m ²	
		ホール	300 m ²	平土間部分約 250 m ²
	登録 団体用	ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
		ボランティア団体用作業室	60 m ²	
		音訳室	20 m ²	
	点訳室	20 m ²		
発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²	倉庫、WC 等含む	
	事務室	60 m ²		
相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²	※	
	倉庫	50 m ²		
	会議応接室	45 m ²		
	相談室	45 m ²	15 m ² x3 室	
主要諸室合計		1,645 m ²		
その他（廊下、階段、EV、トイレ等）		575 m ²	諸室合計の 35%	
建物規模		2,220 m ²		

相談・管理ゾーンの事務室の面積算定

職員数の整理	社協：常勤 37 人、非常勤 4 人、会長 1 人（R2 本部職員数） 市からの委託事業拡大に伴う人員：常勤 8 人 福祉団体：5 人（2 団体）
換算人員算出	社協：35+4x2+1x5=48 換算人員 市からの委託事業拡大に伴う人員：5+3x2=11 換算人員 福祉団体：3+2x2=7 換算人員 計 66 換算人員
将来的な人員増	将来的な人員増加を考慮する 66x1.2=79.2…80 換算人員
事務室必要面積	80x4.0 [*] =320 m ²

※新営一般庁舎面積算定基準（国交省）による

以上より、再整備後の施設の適正規模は、約 2,200 m²とします。

3-3. 再整備手法の検討

福祉ゾーンの施設再整備にあたっての再整備手法を検討します。

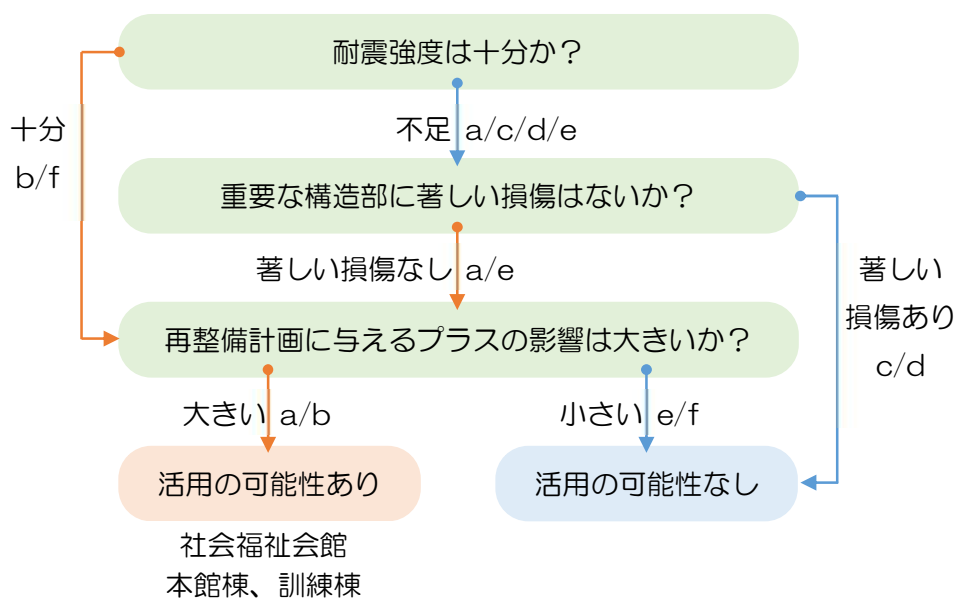
(1) 建て替え等手法の考え方（建て替え、耐震補強、取壊し等の比較検討）

- ・既存建築物のうち、社会福社会館本館棟と訓練棟のみ活用の可能性があります
- ・「既存建物を全て解体し、建物を新設する」再整備計画案と「社会福社会館本館棟を耐震補強しつつ、訓練棟とともに活用する」再整備計画案を作成し、比較検討します

建て替え、耐震補強、取壊し等の検討を行い、建て替え等手法の考え方について整理します。

① 既存建物活用の可能性の検討

建て替え等手法の考え方の検討にあたって、既存建物が活用できるかどうかについて検討します。活用できるかどうかの判断基準は「耐震強度が十分か」、「重要な構造部に著しい損傷はないか」、「再整備計画に与えるプラスの影響は大きいかな」の3点とします。また、既存建物は、社会福社会館は a.本館棟、b.訓練棟、c.体育館棟の3棟ごと、老人福祉センターは、d.東館、e.西館、f.EV 棟の3棟ごとに判定します。



3つの判断基準で既存建物を棟ごとに判定した結果、社会福社会館本館棟と訓練棟のみ、活用の可能性があるという結果となりました。ただ、社会福社会館本館棟を活用する場合、耐震補強が必要な点、耐震補強しつつ新たな要求水準にこたえることができるかという点、そして既存建物を活用した場合に再整備費用の低減などの面で大きな効果が得られるかという点については十分な検討が必要となります。

②.建替え等手法の検討

前述の通り、既存建物のうち社会福祉会館本館棟と訓練棟のみ、様々な検討は必要ですが活用可能性があるという結果となりましたが、社会福祉会館本館棟については既存建物を活用した場合に大きな効果が得られるかどうかについて検討が必要となります。そのため、後述する再整備計画案数案の一つを耐震補強しつつ既存建物を活用する案とし、すべて新築する案と比較検討を行うものとしします。また、今回活用可能性がないと判定された他の既存建物については、取り壊すものとしします。

表：既存建物の活用可能性と整備計画案の建替え等手法の設定

活用する再整備計画案を作成し比較検討	取壊し
社会福祉会館本館棟、訓練棟	老人福祉センター西館、東館、EV 棟 社会福祉会館体育館棟



再整備計画案を作成し、比較検討する建て替え手法	<ul style="list-style-type: none">• 既存建物を全て解体し、建物を新設する• 社会福祉会館本館棟を耐震補強しつつ、訓練棟とともに活用する（必要に応じて不足分は増築も行う）
-------------------------	---

(2) 整備管理運営手法の考え方

- ・再整備後の施設の管理運営についても、大和郡山市社会福祉協議会に委託する方法が望ましいです
- ・福祉ゾーンに再整備する施設においては、利用料を徴収すべきであり、利用料の設定はボランティア団体と一般利用の扱い等について留意し、検討する必要があります

福祉ゾーン整備における再整備する施設の整備及び管理運営手法の考え方について検討します。

① 整備管理運営手法の整理

公共施設整備の際の整備及び管理運営手法について、民間活力導入という観点から整理すると以下の通りとなります。

		管理運営	
		行政	民間
施設 整備	行政	公設公営 ・従来の公共サービス	公設民営 ・指定管理者制度 など
	民間	民設公営 ・リース方式 など	民設民営 ・PFI 事業 など

※太線内が民間活力導入する整備及び管理運営手法

民間活力導入という観点から施設整備及び管理運営手法を整理すると、施設整備と管理運営を行政が行うのか、民間が行うのかという点から分類できます。例えば、現在の社会福祉会館と老人福祉センターは、本市が施設整備を行い、民間の社会福祉法人である大和郡山市社会福祉協議会が指定管理者制度に基づき管理運営を行っているため、「公設民営」となります。また、近年様々な自治体で採用されている PFI 事業は、施設整備と管理運営をともに民間事業者が行い、公共施設整備に関する事業のうち幅広い範囲に民間事業者のノウハウを生かすことができるため、事業費縮減とサービス向上を両立できる可能性のある手法です。

②.整備管理運営手法の検討

整備管理運営手法の考え方について、はじめに再整備後の管理運営について検討します。既存施設の管理運営は大和郡山市社会福祉協議会が指定管理者制度に基づき、実施しており、ボランティア団体や高友クラブと良好な関係性をつくっています。また、再整備後の導入機能は前述の通り、既存施設の機能を継承し、発展させていくもので、飲食店以外には新たな機能は導入しない計画となっています。そのため再整備後の施設においても大和郡山市社会福祉協議会が実施する事業が大部分を占めることになります。こうしたことから、再整備後の施設の管理運営についても、大和郡山市社会福祉協議会に委託する方法が望ましいと考えます。

③.利用料等に関する検討

社会福祉会館と老人福祉センターはともに利用料等は徴収していませんが、市内公共施設のうち多くの施設で、施設利用料を徴収しています。社会福祉会館については主に登録したボランティア団体の利用であること、老人福祉センターについては利用対象が高齢者であることから、ともに市の福祉施策に資する活動であることから、利用料は徴収していないと考えられます。しかし、市内公共施設のうち施設利用料を徴収している施設においても、まちづくりや生涯学習など、市の施策に資する活動も当然行われていると考えられます。また、再整備する施設では、ボランティア団体や高齢者以外の一般利用も一定の範囲で可能としていきます。そうしたことから福祉ゾーンに再整備する施設において利用料を徴収しないことは、市内の他の公共施設利用者に不公平感を抱かせる可能性があります。

以上より、福祉ゾーンに再整備する施設においては、利用料を徴収するべきであると考えます。なお、利用料に関するルールの設定においては、市内公共施設の状況、ボランティア団体と一般利用の扱いについて留意しながら検討する必要があります。

(3) 官民連携手法の考え方

- ・福祉ゾーンでの食事の提供という要望に対しては、広く市民が利用でき、採算がとれる飲食店の誘致、障害者が働く場として飲食店を併設し、多様な人たちが交流する場とするなど、様々な方向性が考えられます
- ・障害者が働く場として飲食店を併設する場合、設計段階から参画できること、経費が低額であることなど、一般的な飲食店誘致とは条件が異なります

福祉ゾーン再整備において官民連携手法の導入について検討します。

① 飲食店への民間事業者誘致に関する検討

飲食店に関する現状及び要望、考えられる方向性、そして近隣の参考事例を以下に記します。

【現状】

- ・老人福祉センターで食事の提供を行っているが、公共性は低く、代替性もあり、費用面からも有効性も低く、再検討が必要
- ・社会福社会館には厨房と食堂はあるが、厨房を調理室として利用する、食堂を会議室などとして利用するのみとなっている

【要望】

- ・社会福社会館で食事の提供に関する要望がある
- ・障害者が働く場として飲食店を併設し、多様な人たちが交流する場として欲しい

【考えられる方向性】

- ・弁当の販売など民間事業者の出店により食事の提供を実施する
- ・食事の提供で採算がとれるよう広く市民が利用できる飲食店とする
- ・高齢者の不足しがちな栄養素が補える食事の提供など高齢者福祉を実現できるサービスとする

【近隣の参考事例】

- ・BonCafe（大和郡山市/奈良県郡山総合庁舎内/社会福祉法人萌）
- ・レストランカステッロ（大和郡山市/やまと郡山城ホール内）
- ・高井病院タニタ食堂（天理市/高井病院内）

②.民間事業者ヒアリング調査

前述の参考事例を対象に飲食店へのヒアリング調査を実施しました。なお、タニタ食堂に関しては、タニタ食堂 HP の内容を取りまとめました。

民間事業者ヒアリング調査結果概要

		レストランカステッロ	BonCafe
出店場所		DMG MORI やまと郡山城ホール内	奈良県郡山総合庁舎内
出店経緯		市の広報に掲載されていた公募を見て応募	庁舎の運用開始に合わせて、「障害者の働く場所」などの確保を県に要請。県と市の協議を重ね、市自立支援協議会から委託を受けて出店。
現店舗の契約概要	家賃	売上の5%。	無償。(市から転貸借という契約。)
	光熱水費	個別メーターによる個別検針、個別請求。	庁舎全体の光熱水費から、面積・人員で案分され、請求がある。
福祉ゾーンへの出店可能性		家賃については低額を希望。設備投資及び光熱水費についても補助を希望。	福祉施設のため固定経費が低額であり、安定して障害者の働く機会を提供できるかが条件。また、設計段階から参画できることも条件。
その他		福祉ゾーンへの集客に関して、できるだけ多くの方に利用いただける施策を希望	客数・客層の見込みが分からなければ検討できない。

タニタ食堂概要

	タニタ食堂の出店 (パートナー加盟店舗)	タニタ食堂メニュー提供(ライセンス契約店舗・タニタカフェ)
概要	店舗内装、運営スタイルを統一し、店名に「タニタ食堂」を使用する。	運営法人のメニュー以外に、タニタ食堂メニューを提供する。
契約	開店プロデュース費用としてイニシャルロイヤルティー料、保証金、研修費と売り上げに対するロイヤルティー料が必要。	タニタ食堂メニューの提供数に応じてロイヤルティー料を支払う。
調理責任者	「タニタシェフ育成コース」を受講し、認定を受ける必要がある。原則として5年以上の調理経験者かつ調理師あるいは栄養士の有資格者が受講対象者。タニタ食堂メニューを提供する場合は必ず認定を受けたものの監督下で調理することが条件。	
その他	同一地域にタニタ食堂が乱立しないように候補地を調整する。	

(4) 整備費用に対する考え方

- ・建物整備費は、新築の場合「延床面積×40万円/㎡」、既存活用の場合「延床面積×25万円」に耐震改修が必要な箇所は「当該部分の面積×5万円/㎡」
- ・既存建物撤去費用は「延床面積×3万円/㎡」
- ・駐車場整備費は「駐車場面積×0.5万円/㎡」、緑地整備費は「緑地面積×1万円/㎡」、造成が必要な場合は、造成費用として「当該部分の面積×0.5万円/㎡」

①.建物整備に係る費用の検討

新築案及び既存活用案の増築部分については「延床面積×40万円/㎡（総合管理計画の更新単価）」によって算出します。

既存活用案の単価については、大規模改修のみの部分を「延床面積×25万円/㎡（総合管理計画の改修単価）」によって算出し、大規模改修とともに耐震改修を行う部分には「延床面積×5万円/㎡※」を加えて算出します。※耐震改修は、その建物の状況及び耐震補強の方法によって、その費用が変わってくるため、「住宅・建築物安全ストック形成事業」の耐震改修の際の補助限度と概算工事費算出の工事費としています。

②.既存建物撤去に係る費用の検討

既存建物撤去に係る費用を算出する場合には、RC造の建物の解体費用の目安である3万円/㎡を使用して算出します。

③.その他再整備にあたって必要な費用の検討

その他に必要な費用として駐車場の整備費用、緑地の整備費用、土地の造成の費用があります。駐車場整備に必要な費用は、「駐車場面積×0.5万円/㎡」を使用して算出します。緑地整備に必要な費用は「緑地面積×1万円/㎡」を使用して算出します。なお、駐車場と緑地整備に関連して土地の造成が必要な場合には、前述の費用に土地造成費として「造成が必要な部分の面積×0.5万円」を加えるものとします。

(5) その他再整備にあたって必要な検討

- ・福祉ゾーン再整備にあたって土地利用規制を見直すことは、規制を行う側でもある行政として望ましくありません
- ・福祉ゾーン内の道路を再整備の際に市道認定することについて担当課と協議の上、検討する必要があります

福祉ゾーン再整備にあたって、そのほかに検討が必要な項目について以下に記します。

①.土地利用規制の見直しの必要性に関する検討

前述の通り、福祉ゾーンは第4種風致地区に指定されており、建物を建築する際には、建蔽率40%以下とする、建物高さを12m以下とする、敷地の20%以上を緑化するなど、様々な規制がかかっています。なお、この規制に基づくと現在の社会福祉会館と同等の建物は建物高さが高く、建築できません。また、福祉ゾーン北側の駐車場は緑化がされておらず、規制に適合していません。

この風致地区に関する規制を見直すことでより規模の大きな建物を建築できるなど、福祉ゾーン再整備の自由度が高まります。しかし、周辺住民や事業者はこの規制の下で建物を建築しており、福祉ゾーン再整備にあたって規制を見直すというのは、望ましくないと考えます。そして、大和郡山市都市計画マスタープランに記されているように、郡山城跡という歴史的景観、金魚池という地域の特徴的な景観を維持向上させるための風致地区の規制でもあるため、その規制を見直す理由としても不十分であると考えます。

また、福祉ゾーン再整備にあたって、計画する建物と敷地の規模を比較しても、現状の規制の下でも十分に計画が可能であること、そして福祉以外の市の施策にも貢献すべきであることから、土地利用規制の見直しは不要だと考えられます。

②.福祉ゾーン内の道路に関する検討

現在、福祉ゾーン内の道路は市が保有する土地ですが、市の道路としては認定されていません。市道認定されていないことにより、当該道路を前面道路とした敷地での確認申請手続きが若干煩雑となるなどの影響があります。福祉ゾーン再整備後に市道認定することも担当課との協議の上、検討する必要があると考えます。

3-4. 再整備計画案（マスタープラン）の作成

(1) 再整備計画案（機能構成・規模・ゾーニング・動線）の作成

- ・周囲の住宅地や景観への配慮、敷地内の安全や高低差への対応等を考慮し、再整備計画案を作成します
- ・旧保健所跡地にまとめて新築する A 案、社会福社会館本館棟と訓練棟を活用した B 案、旧保健所跡地と老人福祉センター敷地に分割して新築する C 案、社会福社会館を解体しその場所に新築する D 案を作成します

再整備計画案（機能構成・規模・ゾーニング・動線）を複数案作成します。

①敷地分析

再整備計画案の作成にあたって、改めて計画地及び周辺環境の分析を行います。



図：福祉ゾーン敷地分析

福祉ゾーンは敷地内外にわたって高低差があり、その高低差への対応が必要となります。なかでも現在の老人福祉センター東側には隣接する住宅地に面して高い間知石擁壁が存在しており、再整備時には大きな影響を与えないようにする必要があります。また、旧保健所跡地内にも大きな高低差があり、建築物を計画する際には、高低差への対応が重要となります。

② 計画案作成の与条件の整理

再整備計画案を作成するにあたっての与条件を整理します。

まちづくりへの貢献

福祉ゾーンは風致地区に指定されており、様々な規制があります。福祉ゾーンは敷地内外にわたって高低差があります。また、福祉ゾーン周囲には住宅が近接しています。そのため、風致地区の規制を守るとともに、敷地内外の高低差に配慮しながら、周辺の住環境に影響を与えないようにし、地域のまちづくりに貢献できる計画とすることとします。

動線の分離

再整備後の福祉ゾーン利用者は、ボランティア団体や地域住民などの一般利用者に加え、発達支援センター「めばえ」利用者や福祉に関する各種相談に訪れる利用者など、様々な利用者が想定されます。そのため、一般利用者、「めばえ」利用者、各種相談に訪れる利用者の動線を分ける計画とすることとします。

交流促進機能について

既存施設の課題から、再整備後の施設では、様々な交流を促進することが条件となります。そのため必要諸室の中の交流ゾーンの諸室をメインエントランス周辺に配置することとします

福祉避難所として

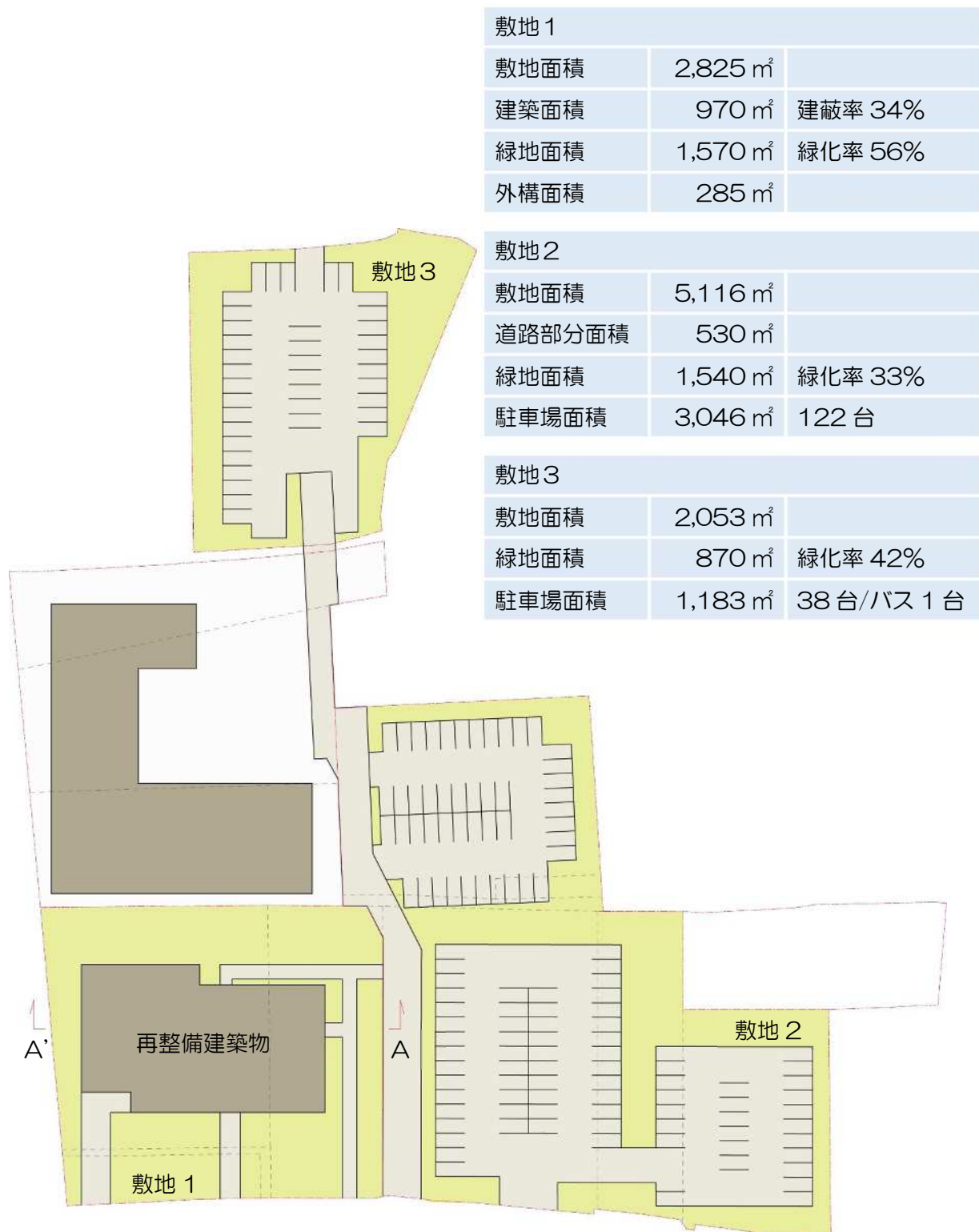
福祉避難所として必要となるスペースとして、避難所、療養室、救護室などがあります。必要なスペースのうち避難所については、大人数が収容できる諸室が必要となるとともに、災害時の容易に移動可能な配置であることが条件となります。そのため、ホールを 1 階に配置する、もしくは 2 階に配置する場合には災害時にも容易にアクセスできる計画とすることとします。

災害ボランティアセンターとして

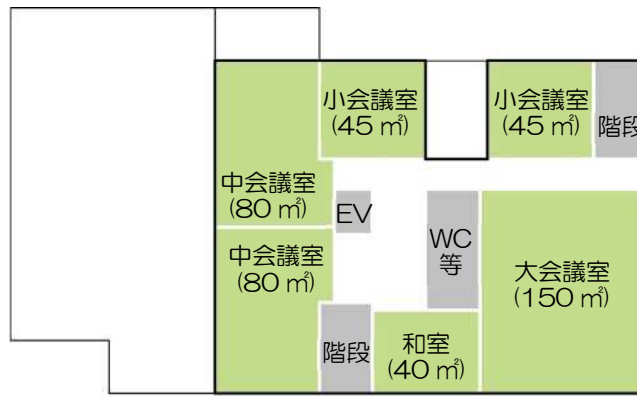
社会福祉協議会の事務所があることから、災害時に災害ボランティアセンターが開設できることが条件となります。そのため、災害ボランティアセンターが十分に開設可能な屋外空間が確保することとします。

③再整備計画 A 案

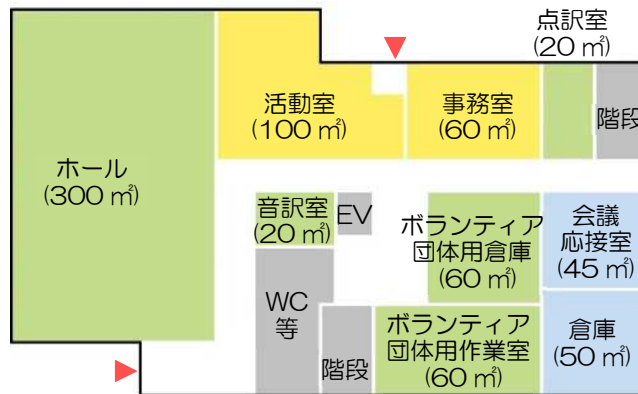
再整備する施設を旧保健所跡地にまとめて新築する案。再整備する建築物は旧保健所跡地の高低差を利用した計画とします。社会福祉会館の敷地を再整備する施設の利用者駐車場に整備。老人福祉センターの敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



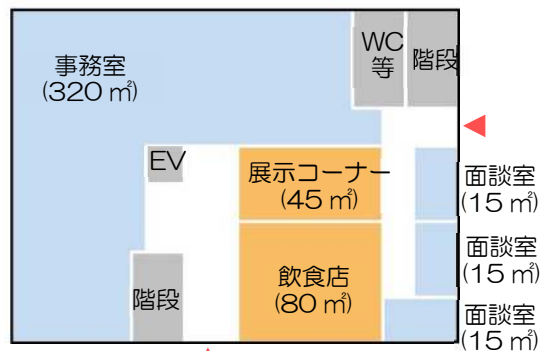
図：再整備計画 A 案配置図



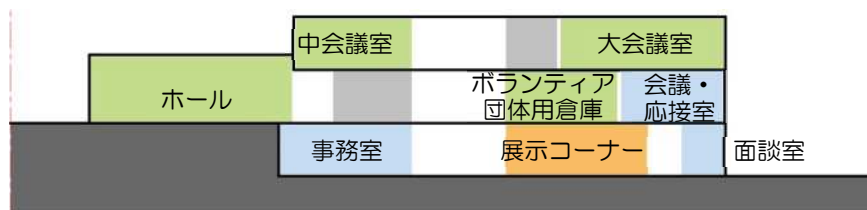
A案 3階ブロックプラン



A案 2階ブロックプラン



A案 1階ブロックプラン



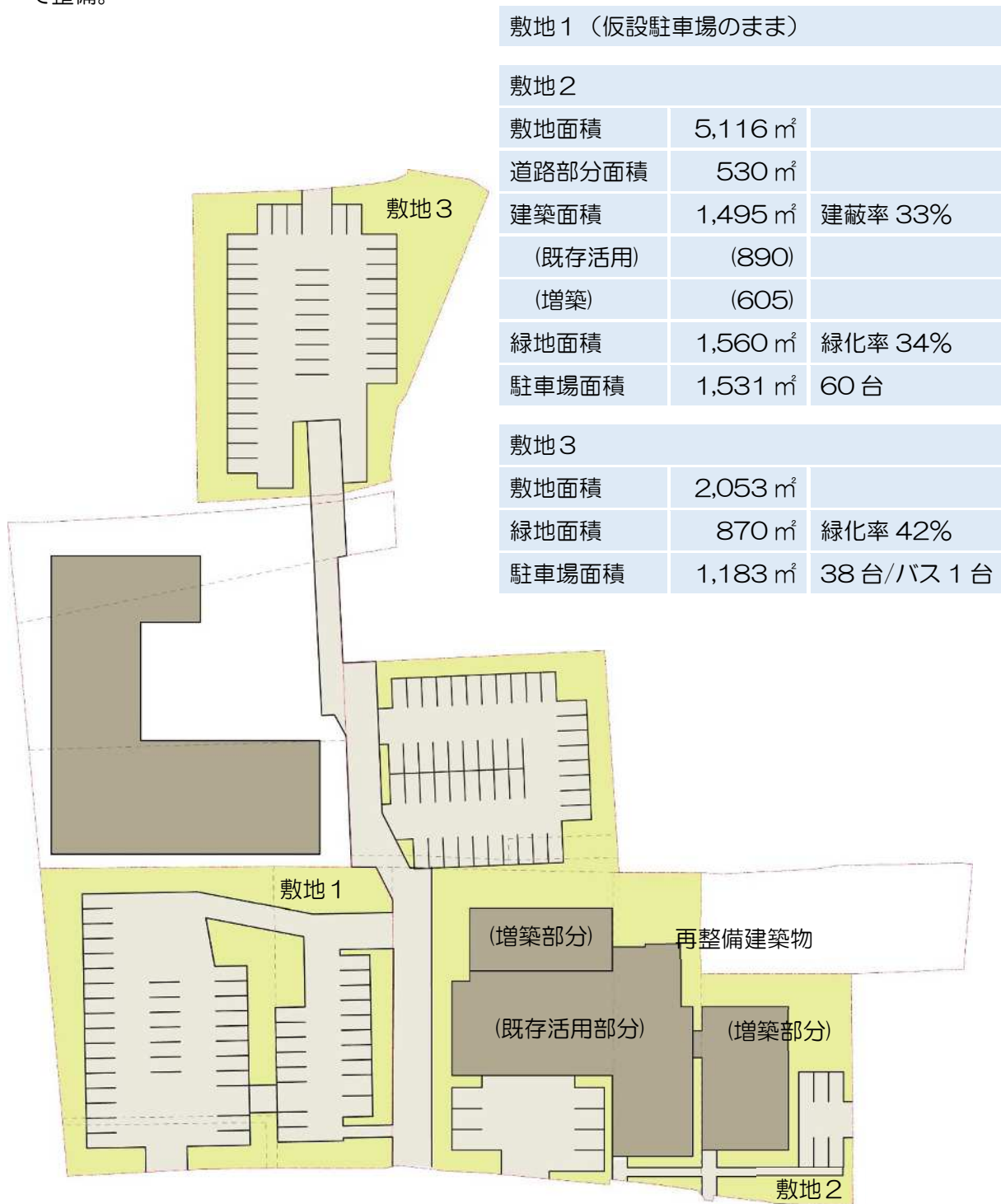
A案 A-A' 断面図

表：再整備建築物面積表

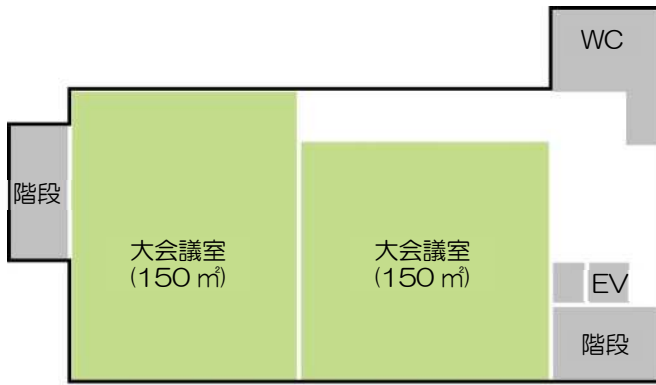
階	諸室		面積	備考	
1階	交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
		飲食店	80 m ²		
	相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²		
		面談室	45 m ²	15 m ² x 3 室	
	小計		490 m ²		
	その他		160 m ²		
1階床面積			650 m ²		
2階	相談・管理 ゾーン	会議応接室	45 m ²		
		倉庫	50 m ²		
	発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²		
		事務室	60 m ²		
	活動 ゾーン		ホール	300 m ²	
		登録 団体用	ボランティア団体用作業室	60 m ²	
			ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
			点訳室	20 m ²	
	音訳室		20 m ²		
	小計		715 m ²		
その他		255 m ²			
2階床面積			970 m ²		
3階	活動ゾーン	大会議室	150 m ²		
		中会議室	160 m ²	80 m ² x 2 室	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x 2 室	
		和室	40 m ²		
	小計		440 m ²		
	その他		160 m ²		
3階床面積			600 m ²		
延床面積			2,220 m ²		

④再整備計画 B 案

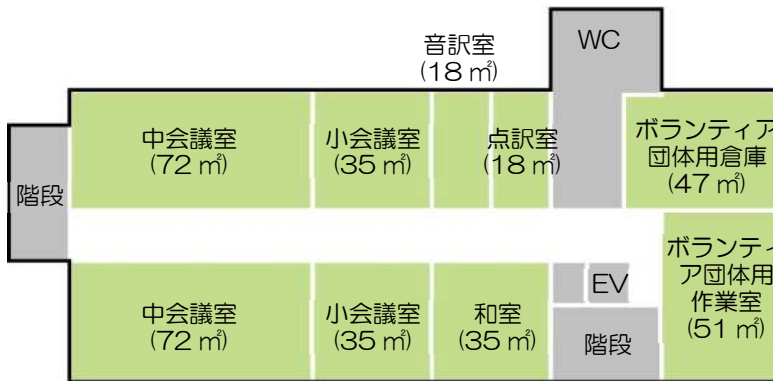
再整備する施設を社会福祉会館本館と訓練棟を活用して整備する案。社会福祉会館本館は耐震補強しつつ大規模改修を行う。訓練棟は大規模改修を行う。不足する面積については増築するものとする。老人福祉センターの敷地と北側駐車場を福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



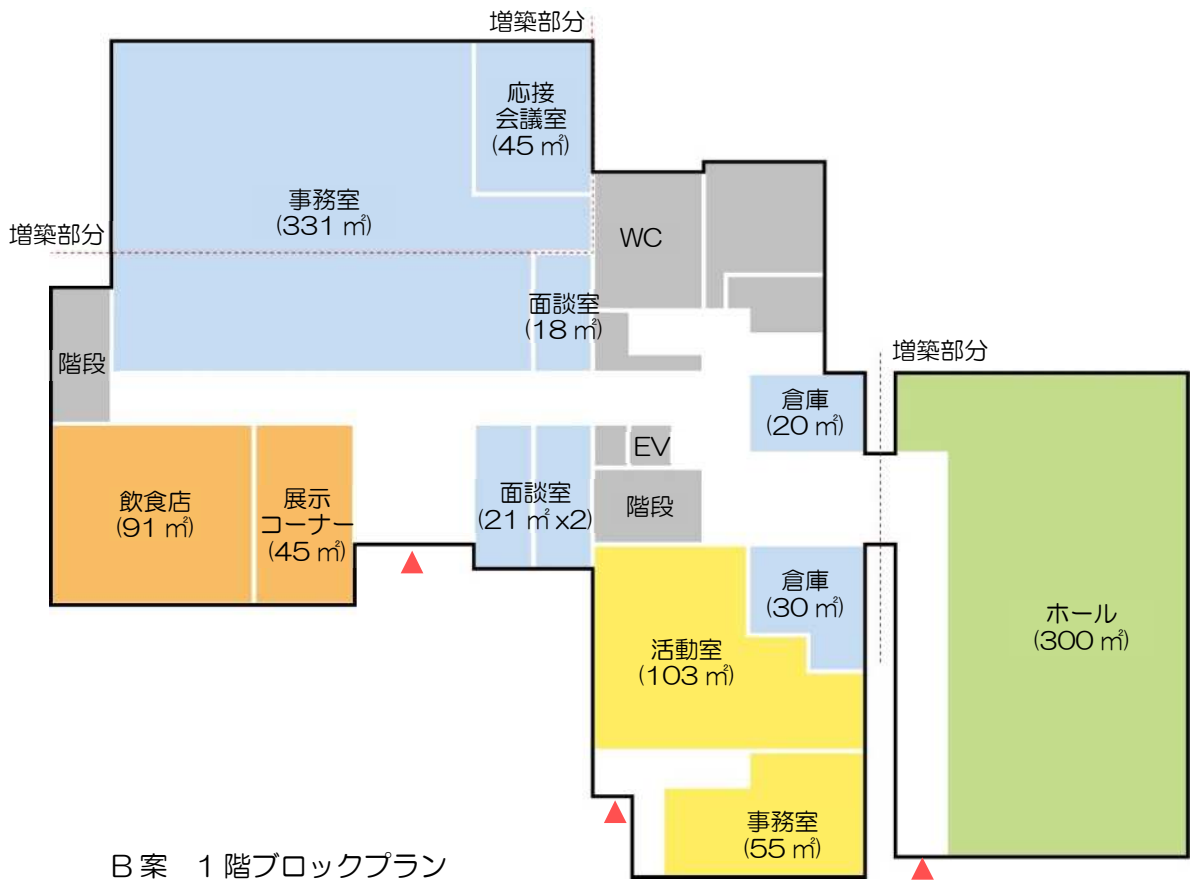
図：再整備計画 B 案配置図



B案 3階ブロックプラン



B案 2階ブロックプラン



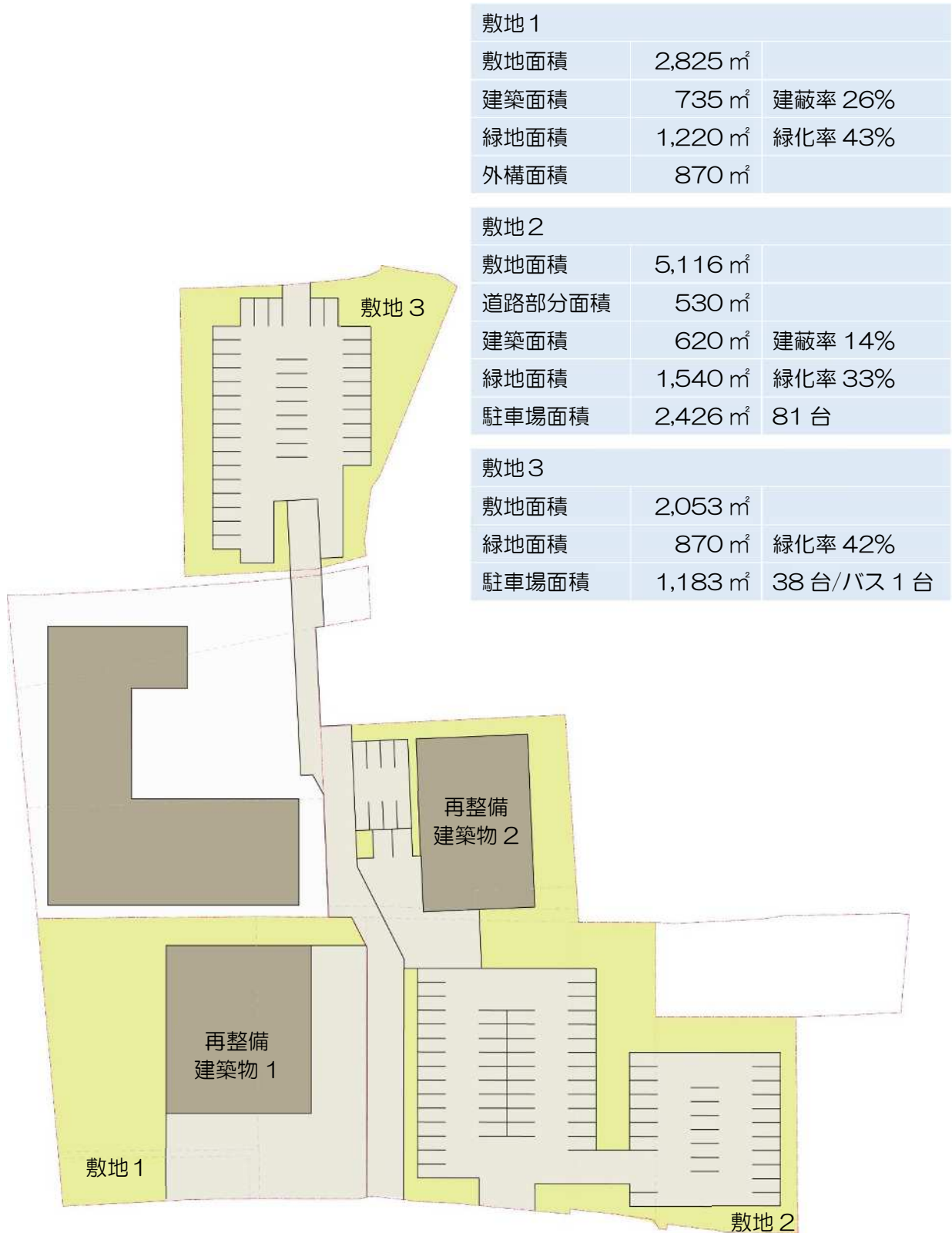
B案 1階ブロックプラン

表：再整備建築物面積表

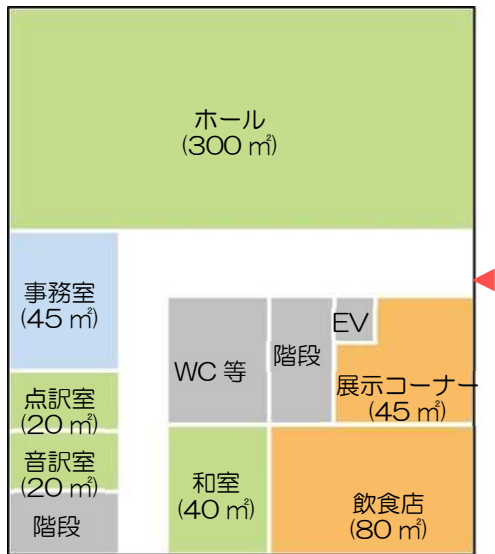
階	諸室		面積	備考	
1階	交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
		飲食店	91 m ²		
	発達支援 ゾーン	活動室	103 m ²		
		事務室	55 m ²		
	相談・管理 ゾーン	事務室	331 m ²		
		倉庫	50 m ²		
		会議応接室	45 m ²		
		相談室	60 m ²	21 m ² x2 室 /18 m ² x1 室	
	活動ゾーン	ホール	300 m ²		
	小計		1,080 m ²		
その他		415 m ²			
1階床面積			1,495 m ²		
2階	活動 ゾーン		和室	35 m ²	
			小会議室	70 m ²	35 m ² x2 室
			中会議室	144 m ²	72 m ² x2 室
		登録 団体用	ボランティア団体用作業室	51 m ²	
			ボランティア団体用作業室	47 m ²	
			音訳室	18 m ²	
		点訳室	18 m ²		
	小計		383 m ²		
	その他		145 m ²		
	2階床面積			528 m ²	
3階	活動ゾーン	大会議室	300 m ²	150 m ² x2 室	
	小計		300 m ²		
	その他		154 m ²		
	3階床面積			454 m ²	
延床面積			2,477 m ²		

⑤再整備計画 C 案

再整備する施設のうち活動ゾーンの建物を旧保健所跡地に、発達支援ゾーンと相談・管理ゾーンの建物を老人福祉センターの敷地に、2つに分割して新築する案。社会福祉会館の敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場として整備。



図：再整備計画 C 案配置図



C案 再整備建物1
1階ブロックプラン

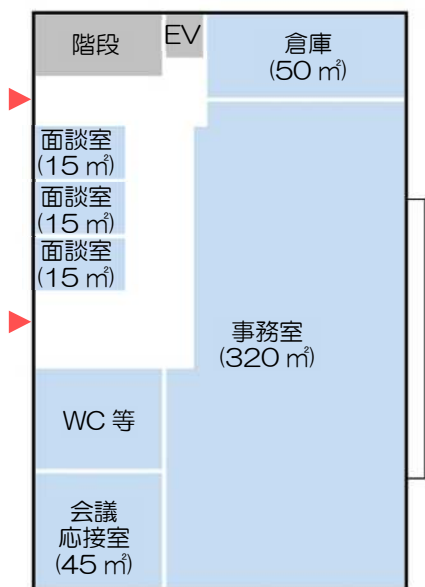


C案 再整備建物1
2階ブロックプラン

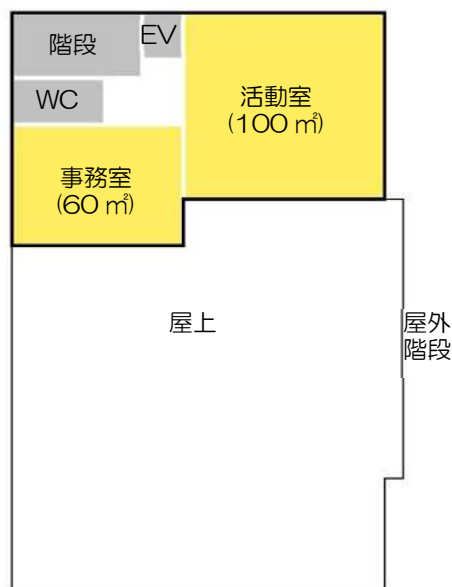
表：再整備建築物1面積表

階	諸室		面積	備考	
1階	交流ゾーン	展示コーナー	45 m ²		
		飲食店	80 m ²		
	相談・管理ゾーン	事務室	45 m ²	※	
	活動ゾーン		ホール	300 m ²	
			和室	40 m ²	
		登録団体用	音訳室	20 m ²	
			点訳室	20 m ²	
	小計		550 m ²		
	その他		185 m ²		
	1階床面積		735 m ²		
2階	活動ゾーン	大会議室	150 m ²		
		中会議室	160 m ²	80 m ² x2 室	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x2 室	
	登録団体用	ボランティア団体用作業室	60 m ²		
		ボランティア団体用倉庫	60 m ²		
	小計		520 m ²		
	その他		215 m ²		
	2階床面積		735 m ²		
	延床面積		1,470 m ²		

※再整備建築物1の施設管理者の事務室



C案 再整備建物2
1階ブロックプラン



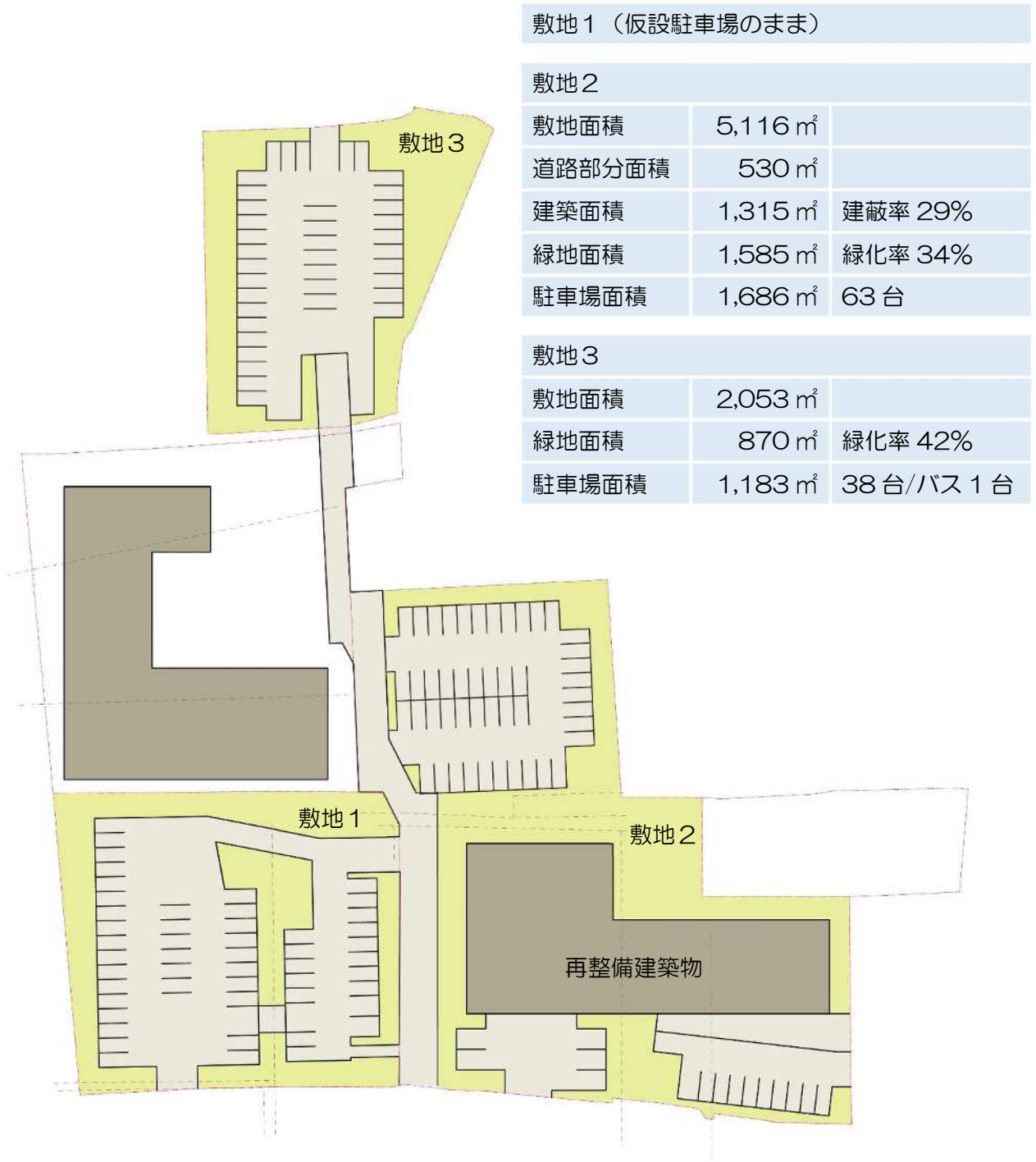
C案 再整備建物2
2階ブロックプラン

表：再整備建築物2面積表

階	諸室	面積	備考
1階	事務室	320 m ²	
	倉庫	50 m ²	
	会議応接室	45 m ²	
	相談室	45 m ²	15 m ² x 3 室
	小計	460 m ²	
	その他	160 m ²	
	1階床面積	620 m ²	
2階	活動室	100 m ²	
	事務室	60 m ²	
	小計	160 m ²	
	その他	55 m ²	
	2階床面積	215 m ²	
	延床面積	835 m ²	

⑥再整備計画D案

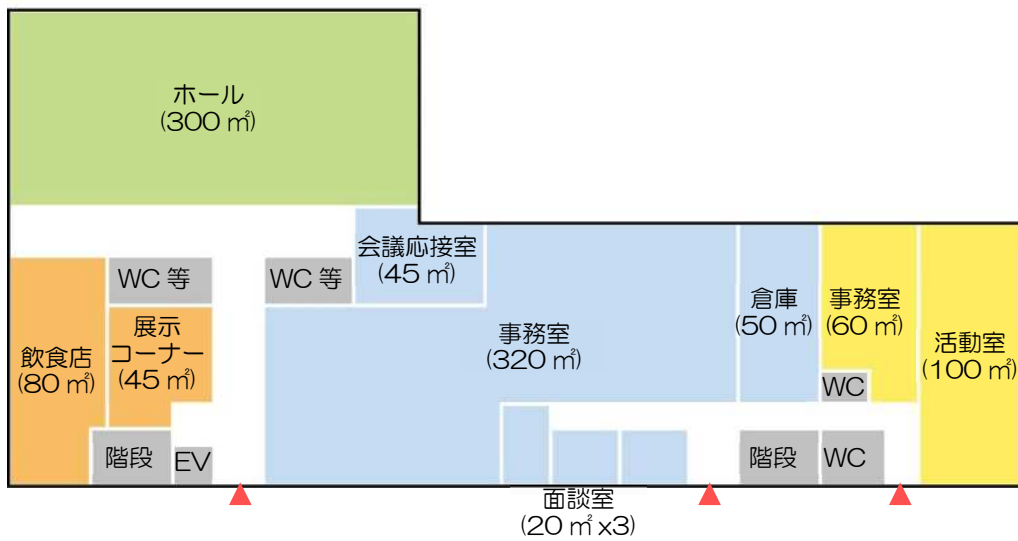
社会福祉会館を解体し、その場所に再整備する施設をまとめて新築する案。社会福祉会館の敷地を再整備する施設の利用者駐車場に整備。老人福祉センターの敷地と北側駐車場は福祉ゾーンの利用者駐車場に整備。



図：再整備計画D案配置図



D 案 2階ブロックプラン



D 案 1階ブロックプラン

表：再整備建築物面積表

階	諸室		面積	備考
1階	交流 ゾーン	展示コーナー	45 m ²	
		飲食店	80 m ²	
	発達支援 ゾーン	活動室	100 m ²	
		事務室	60 m ²	
	相談・管理 ゾーン	事務室	320 m ²	
		倉庫	50 m ²	
		会議応接室	45 m ²	
		相談室	45 m ²	15 m ² x 3 室
	活動ゾーン	ホール	300 m ²	
	小計		1,045 m ²	
その他		270 m ²		
1階床面積			1,315 m ²	
2階	活動 ゾーン	和室	40 m ²	
		小会議室	90 m ²	45 m ² x 2 室
		中会議室	160 m ²	80 m ² x 2 室
		大会議室	150 m ²	
	登録 団体用	ボランティア団体用作業室	60 m ²	
		ボランティア団体用倉庫	60 m ²	
		音訳室	20 m ²	
		点訳室	20 m ²	
	小計		600 m ²	
	その他		217 m ²	
2階床面積			817 m ²	
延床面積			2,132 m ²	

(2) 概算事業費及び財源計画の作成

① 概算事業費の算出

整備費用に対する考え方に基づき、各再整備計画案の再整備に係る費用を算出します。算出した再整備に係る費用を以下に示します。

表：再整備計画案の再整備に係る費用

		A 案	B 案	C 案	D 案
建物 整備費	新築(増築)面積(m ²)	2,220	605	2,305	2,132
	単価(千円/m ²)	400	400	400	400
	小計(千円)	888,000	242,000	922,000	853,000
	改修+補強面積(m ²)		1,418		
	単価(千円/m ²)		300		
	小計(千円)		425,000		
	改修面積(m ²)		454		
	単価(千円/m ²)		250		
	小計(千円)		114,000		
	計(千円)	888,000	781,000	922,000	853,000
建物 解体費	解体面積(m ²)	3,532	1,167	3,532	3,532
	単価(千円/m ²)	30	30	30	30
	計(千円)	106,000	35,000	106,000	106,000
外構 整備費	緑化面積(m ²)	3,980	2,430	3,630	2,455
	単価(千円/m ²)	10	10	10	10
	緑化整備費(千円)	40,000	24,000	36,000	25,000
	駐車場等面積(m ²)	4,514	2,714	4,479	2,869
	単価(千円/m ²)	5	5	5	5
	駐車場等整備費(千円)	23,000	14,000	22,000	14,000
	造成面積(m ²)	2,600		600	
	単価(千円/m ²)	5		5	
	造成費(千円)	13,000		3,000	
	計(千円)	76,000	38,000	61,000	39,000
再整備費(千円)		1,070,000	854,000	1,089,000	998,000

※下 3 桁は四捨五入とする

②.財源計画

公共施設の再編事業に関しては、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編等の事業を対象とする「公共施設等適正管理推進事業債」がありますが、現時点ではその期限が令和3年度までとされているため、福祉ゾーン再整備には活用することができません。そのため、福祉ゾーン再整備については独自財源での事業実施となります。

(3) ランニングコストの算出

再整備計画案ごとにランニングコストを算出します。ランニングコスト算出にあたっては「令和3年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）」を参考に算出します。なお、「令和3年度庁舎維持管理費要求単価（国土交通省）」で算出する維持管理費は、建物、設備、エレベーターの定期点検及び保守に係る費用で水道光熱費は含まれませんが、整備計画案4案の延床面積に大きな違いがないことから、4案とも水道光熱費は同程度と考えられるため、今回は水道光熱費を除く建物の維持管理費を算出します。算出した各整備計画案の年間維持管理費を以下に示します。

表：整備計画案の維持管理費

(千円/年)

	A案	B案	C案	D案
維持管理費	4,000	4,100	4,800	3,900

(4) 整備スケジュールの作成

再整備計画案ごとに整備スケジュールを作成します。

①.各工事の工期の設定

各再整備計画案の整備スケジュールを検討する際の、各工事の工期を設定します。はじめに再整備建築物の建設工事の工期を約 2,000 ㎡の建物の場合約 18 ヶ月、約 1,000 ㎡の建物の場合約 14 ヶ月と設定します。既存建物の解体工事の工期を約 4 ヶ月と設定します。また、社会福祉協議会の事務所移転を含む再整備建築物の開館準備に要する期間を約 2 ヶ月、社会福祉協議会の事務所移転のみに要する期間を 1 ヶ月と設定します。

なお、工期の設定においては既存施設及び再整備建築物の利用期間中には福祉ゾーン内の利用者駐車場を一部でも使用できるようにすることとします。

②.A 案の整備スケジュール

A 案の整備スケジュールを示します。A 案の再整備に要する期間は 32 カ月となります。再整備建築物の建設後、既存施設の解体を行うため、既存施設の利用停止期間はありませんが、既存施設を解体し整備する利用者駐車場が一部使用できない期間が、敷地 2 の駐車場で 4 カ月、敷地 3 の駐車場で 4 カ月生じます。

表：A 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48		
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																	
開館準備	▶再整備建築物オープン																	
解体工事(既存施設全て)	(21 カ月)																	
外構工事(敷地 2)	(4 カ月)																	
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																	
駐車場の 使用不可期間	敷地 2																	
	敷地 3																	

③.B 案の整備スケジュール

B 案の整備スケジュールを示します。B 案の再整備に要する期間は 29 カ月となります。B 案は老人福祉センターを利用停止し、社会福祉協議会の臨時の事務所とすること、社会福祉会館を活用して再整備建築物を整備することから、既存施設の利用停止期間が 21 カ月生じます。敷地 1 の駐車場は現状のまま使用できますが、老人福祉センターの敷地に整備する駐車場を使用できない期間が 8 カ月生じます。

表：B 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48						
事務所移転	(1 カ月)																					
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																					
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																					
開館準備	▶再整備建築物オープン																					
解体工事(老人福祉センター)	(21 カ月)																					
外構工事(老人福祉センター敷地)	(8 カ月)																					
既存施設の 利用停止 期間	老人福祉センター	老人福祉センターの利用停止期間																				
	社会福祉会館	社会福祉会館の利用停止期間																				
駐車場の使 用不可期間	老人福祉センター 敷地																					

④.C 案の整備スケジュール

C 案の整備スケジュールを示します。C 案の再整備に要する期間は 48 カ月となります。再整備建築物を建設後、既存施設の解体を行うため、既存施設の利用停止期間はありませんが、敷地 2 に整備する駐車場を使用できない期間が 24 カ月、敷地 3 に整備する駐車場を使用できない期間が 4 カ月生じます。

表：C 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48									
再整備建築物 1 建設工事	(14 カ月)																								
開館準備	▶再整備建築物 1 オープン																								
解体工事(老人福祉センター)	(21 カ月)																								
再整備建築物 2 建設工事	(14 カ月)																								
開館準備	▶再整備建築物 2 オープン																								
解体工事(社会福祉会館)	(24 カ月)																								
外構工事(社会福祉会館敷地)	(4 カ月)																								
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																								
駐車場の 使用不可期間	社会福祉会館敷地																								
	敷地 3																								

⑤.D 案の整備スケジュール

D 案の整備スケジュールを示します。D 案の再整備に要する期間は 33 カ月となります。D 案は老人福祉センターを利用停止し社会福祉協議会の臨時の事務所とすること、社会福祉会館を解体し再整備建築物を建設することから、既存施設の利用停止期間が 25 カ月生じます。また、老人福祉センター敷地に整備する駐車場が使用できない期間が 8 カ月生じます。

表：D 案再整備スケジュール (カ月)

	03	06	09	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45	48										
事務所移転	(1 カ月)																									
解体工事(社会福祉会館)	(25 カ月)																									
再整備建築物建設工事	(18 カ月)																									
外構工事(敷地 3)	(4 カ月)																									
開館準備	▶再整備建築物オープン																									
解体工事(老人福祉センター)	(8 カ月)																									
外構工事(老人福祉センター敷地)	(8 カ月)																									
既存施設の 利用停止期間	老人福祉センター	老人福祉センターの利用停止期間																								
	社会福祉会館	社会福祉会館の利用停止期間																								
駐車場の使 用不可期間	老人福祉センター 敷地																									

(空白ページ)

(5) 再整備計画案（マスタープラン）の比較検討

①.比較指標の整理

再整備計画案を比較する指標を整理します。

a.再整備費用

前述の各再整備計画案の整備費用を比較します。

b.ランニングコスト

前述の各再整備計画案のランニングコストを比較します。

c.まちづくりへの貢献

地区のまちづくりに貢献できる計画となっているかを比較します。

d.工期の長さ

各再整備計画案の再整備に係るスケジュール全体の長短を比較します。

e.利用停止期間の有無

各再整備計画案の再整備の際に利用停止を行う必要があるかどうか、そしてその利用停止期間の長短を比較します。

f.耐用年数

各再整備計画案の耐用年数を比較します。鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数を80年として、再整備建築物の耐用年数を算出します。なお、社会福祉会館令和3年現在、築後43年経過しています。

②再整備計画案（マスタープラン）の比較検討

再整備計画案を前述の比較指標で比較します。

表：整備計画案の比較

	A案		B案		C案		D案	
	評価	備考	評価	備考	評価	備考	評価	備考
再整備費	△	再整備費は約11億円	○	再整備費は約8億円	△	再整備費は約11億円	△	再整備費は10億円弱
ランニングコスト	○	維持管理費は年間約400万円	○	維持管理費は年間約400万円	△	維持管理費は年間約500万円	○	維持管理費は年間約400万円
まちづくりへの貢献	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる	×	緑化によって景観形成には貢献できるが、建物高さは風致地区の規制に適合していない	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる	○	建物高さを抑え、緑化を行うことで地域の景観形成に貢献できる
工期の長さ	○	32ヵ月	○	29ヵ月	×	48ヵ月。2棟を順に建設するため全体工期が長い	○	33ヵ月
利用停止期間	○	利用停止期間は発生しない	×	利用停止期間が21ヵ月発生する	○	利用停止期間は発生しない。	×	利用停止期間が25ヵ月発生する
耐用年数	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い	×	既存建物を活用するため、他の計画案より耐用年数は短い	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い	○	新たに建設する建物であるため、耐用年数は長い
総合評価	○	長所が多く短所も少ない案	×	整備コストは安価だが、解決できない短所が多い案	△	他の案に比べ維持管理費が高く、全体工期が長い	△	長所が多い案だが、利用停止期間が発生する



A案が最適案

再整備計画案を比較検討した結果、長所が最も多いことに加え、利用停止期間が発生しないという点を重視し、A案が最も優れた案となります。

なお、再整備計画案に示す部屋の配置等は参考資料（イメージ）として作成しており、最終的には設計の段階において、様々な検討を行った上で決定することになります。

(6) 今後の課題

福祉ゾーン再整備を今後進めるにあたっての課題を整理します。

①.コストダウンに関する具体的な検討

本業務においては、今後福祉ゾーン再整備を進めていくためのおおよその再整備費を把握するため、そしてどのような再整備方針が望ましいかを検討する際に再整備計画案によるコスト比較を行うために、福祉ゾーン再整備に係る費用を算出しました。今後、基本設計や実施設計を行う段階では、今回算出した再整備に係る費用をできるだけ抑えるための具体的な検討を行っていく必要があります。

②.バリアフリー、ユニバーサルデザインに対する具体的な検討

大和郡山市福祉ゾーン整備審議会において、再整備する施設に対する意見として、「エレベーターが複数台あった方がいい」、「一般的な障害者用駐車場は横幅を広く確保しているが、車の後ろ側にスペースがあった方が良い場合もある」などの、バリアフリーやユニバーサルデザインに関する意見が挙げられています。また、利用団体等ヒアリング調査においても、「聴覚障害者に館内放送や非常事態を文字情報で知らせる設備が必要」、「受付に遠隔で手話通訳が利用できる設備が必要」などといった意見がありました。

こうしたことから、今後、基本設計や実施設計、そして施工段階においても、例えばワークショップを開催するなどの手法を取り入れることによって、利用者の意見を福祉ゾーン再整備に反映していく必要があります。

③.飲食店のあり方について

交流ゾーンの飲食店については、大和郡山市福祉ゾーン整備審議会やヒアリング調査において「障害者の労働の場とするとともに多様な人たちが交流する場とした方がいい」、「子ども食堂の場とすることはできないか」などの意見がありました。今回の検討においては、事業者に対してヒアリング調査を実施し、その実現性について検討を行いました。今後も継続して検討を行っていく必要があります。

④.発達支援センターのあり方について

令和3年3月に策定された「第6次大和郡山市障害福祉計画」に「令和5年度までに発達支援センターを設置する」と記載があり、発達支援センター「めばえ」については機能強化が必要です。しかし、現時点では機能強化の具体的な方策が未定であるため、今回検討した計画案には十分に反映できていません。そのため、発達支援センター「めばえ」の具体的な機能強化について検討し、福祉ゾーン再整備の設計段階において計画案へ反映していく必要があります。

⑤.福祉避難所としての再整備建築物のあり方について

福祉ゾーンに再整備する施設は、既存施設と同様に福祉避難所としての機能を果たす必要があります。一般的な避難所と異なり福祉避難所では、福祉避難スペースを十分に確保できない一般避難所から要配慮者を移送するなど、他の一般避難所との関係性を考慮するなど、全市的に検討する必要があります。

こうした状況であるため、市の一般避難所の状況や収容すると想定される要配慮者の状況などを考慮しながら、設計段階において防災担当課である市民安全課とともに検討していく必要があります。

⑥.その他機能の集約について

今回の業務において検討した機能の他に、福祉ゾーンに集約すべき機能がないかという点や、にぎわい広場のように地域として望む機能を福祉ゾーンに整備すべきなのかという点についても、設計段階において引き続き検討を行っていく必要があります。

⑦.今後の進め方について

今回の業務において検討した結果、事業規模が比較的小さいことと、運営が従来通り社会福祉協議会へ委託した方がよいことから、民間事業者が関わるとしても関わることのできる範囲が少ないことから、福祉ゾーン再整備事業についてはPFI等の官民連携手法を採用することは難しいと考えます。しかし、PFI等の官民連携手法の採用できないことから、全て従来型の進め方とするのではなく、例えば、飲食店の事業者選定を設計段階から行い、時間をかけて協議を行う、設計業務と施工を一括発注するデザインビルド方式を採用し、福祉ゾーン再整備に係る期間を短縮するなど、設計段階以降の進め方についても十分な検討の必要があります。