

吉川市福祉の拠点整備基本計画  
(案)

令和6年 月

吉川市

# 目 次

<b>1. 基本計画の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1.1. 背景と目的.....	1
1.2. 計画地の位置 .....	1
<b>2. 対象地の概要</b> .....	<b>2</b>
2.1. 対象敷地の状況 .....	2
2.2. 対象敷地の概要 .....	2
2.3. インフラ施設の整備状況.....	3
2.4. 対象敷地における条件等について .....	3
2.5. 関係法令等の整理.....	4
<b>3. 上位関連計画等の整理</b> .....	<b>5</b>
3.1. 第 6 次吉川市総合振興計画 .....	5
3.2. 第 4 次吉川市地域福祉計画 .....	5
3.3. 第 4 次吉川市障がい者計画 .....	5
3.4. 第 8 期吉川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画 .....	6
<b>4. 対象地の整備にあたっての前提条件</b> .....	<b>7</b>
4.1. 庁舎跡地検討委員会の検討のまとめ .....	7
4.2. 吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想 .....	7
4.3. 整備にあたっての前提条件 .....	8
<b>5. 吉川市の現状</b> .....	<b>9</b>
5.1. 人口について .....	9
5.2. 障がい者の伸び率について .....	10
5.3. 施設へのアクセス.....	10
5.4. 福祉サービス施設に関する状況.....	11
<b>6. 関連計画策定委員会等の意見</b> .....	<b>12</b>
6.1. 吉川市地域福祉計画策定委員会 .....	12
6.2. 市民シンクタンク懇談会 .....	12
6.3. 吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想（案）の説明会での福祉関係団体からの意見 .....	12
6.4. 吉川市福祉の拠点整備検討委員会（庁内）での主な意見.....	13
6.5. 吉川市福祉の拠点整備基本計画検討委員会について .....	13
<b>7. サウンディング型市場調査</b> .....	<b>15</b>
7.1. 調査目的 .....	15
7.2. 調査概要 .....	15

7.3. 調査結果 .....	15
7.4. 調査結果のとりまとめ .....	17
<b>8. 福祉の拠点整備に関する課題とコンセプト、整備方針 .....</b>	<b>18</b>
8.1. 福祉の拠点施設の課題 .....	18
8.2. 福祉の拠点施設に求められる役割 .....	19
8.3. コンセプト・基本方針・施設整備方針 .....	20
<b>9. 導入機能・施設に対する負担の考え方 .....</b>	<b>24</b>
9.1. 導入機能・施設のまとめ .....	24
<b>10. 施設規模・施設配置の検討 .....</b>	<b>26</b>
10.1. 整備面積の検討 .....	26
10.2. 施設配置計画の検討 .....	26
<b>11. 事業手法について .....</b>	<b>28</b>
11.1. 導入可能性のある事業手法の検討 .....	28
11.2. 事業スキームの検討 .....	29
<b>12. 財政負担額の検討 .....</b>	<b>30</b>
12.1. 市が施設（社協分）を賃借した場合 .....	30
12.2. 市が施設（社協分）を整備する場合 .....	31
12.3. 財政負担のとりまとめ .....	32
<b>13. 事業スケジュール .....</b>	<b>33</b>

# 1. 基本計画の背景と目的

## 1.1. 背景と目的

吉川市では、平成30年度に新庁舎への移転（きよみ野一丁目1番地）を行い、庁舎跡地については、令和5年5月に作成した「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想（以下、基本構想という）」において、施設に求められる機能や施設整備方針をとりまとめ、民間活用を検討する項目として「高齢者の生きがいがづくりの場」、「障がい者の生活支援の場」、「誰もが集える場」等の施設整備方針が示されました。

市では、子どもから高齢者・障がい者まで、市民の誰もがつながり、「生きがいがづくり」が持てる生活や暮らしを支える環境を実現することを目的とし、基本構想を踏まえ、有識者や市民を含めた「吉川市福祉の拠点整備基本計画検討委員会」を設置し、導入機能や事業手法等の検討、サウンディング型市場調査を実施し、事業化に向けた検討を行い、本基本計画を策定するものです。

## 1.2. 計画地の位置

基本計画における検討範囲を以下に示します。



図 1-1 基本計画の検討範囲

## 2. 対象地の概要

### 2.1. 対象敷地の状況

対象敷地は、敷地面積 7,181.16 m<sup>2</sup>です。

対象敷地には、現在、旧第二庁舎と駐車場等があります。旧第二庁舎には、社会福祉協議会が入居しています。

旧庁舎部分の建物は既に撤去してあり、敷地内にある英霊塔や吉川土地改良区記念碑は移設等を含め検討しています。

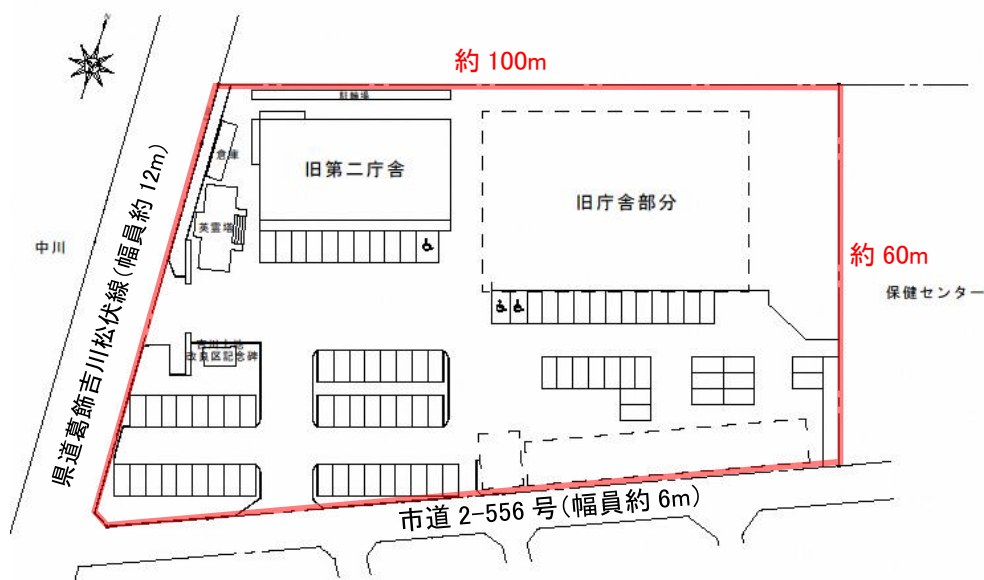


図 2-1 対象敷地の位置図

### 2.2. 対象敷地の概要

対象敷地の概要は、以下のとおりです。

表 2-1 対象敷地の概要

項目	内容等
所在地	吉川市吉川二丁目 1 番地 1
敷地面積	7,181.16 m <sup>2</sup>
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
地区計画	吉川第一地区 地区計画 (建築物等の用途の制限、敷地面積、高さ等の制限なし)
防火指定	指定なし
浸水想定	0.5~3.0m 未満
敷地内施設	旧第二庁舎、駐車場、英霊塔、吉川土地改良区記念碑
その他	吉川市都市計画マスタープランの「住環境維持・向上地区」 ※「住環境維持・向上地区」では特段の制限なし

### 2.3. インフラ施設の整備状況

インフラ整備状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道：敷地南側から引込有</li> <li>・下水道：敷地南側に流域マンホール</li> <li>・ガス：敷地南側道路に都市ガス敷設</li> <li>・電力：敷地内に架空配線・埋設配線有</li> </ul>
接道条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側：県道葛飾吉川松伏線（幅員約12m）</li> <li>・南側：市道2-556号（幅員約6m）</li> </ul>

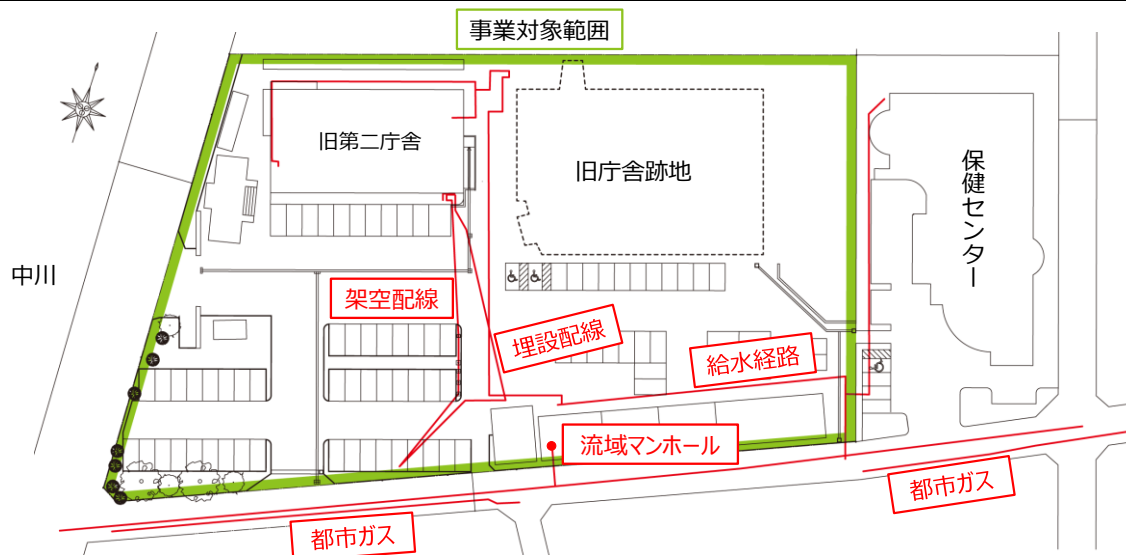


図 2-2 インフラ施設の整備状況

### 2.4. 対象敷地における条件等について

敷地の西側は「河川境界」であり、河川境界から20m以内は「河川保全区域」となっています。敷地の北東部の旧庁舎跡地には建物の杭が一部残っています。

敷地の南西部の駐車場部分は、市有地になる以前（30年以上前）は自動車運送会社とガソリンスタンドがありました。

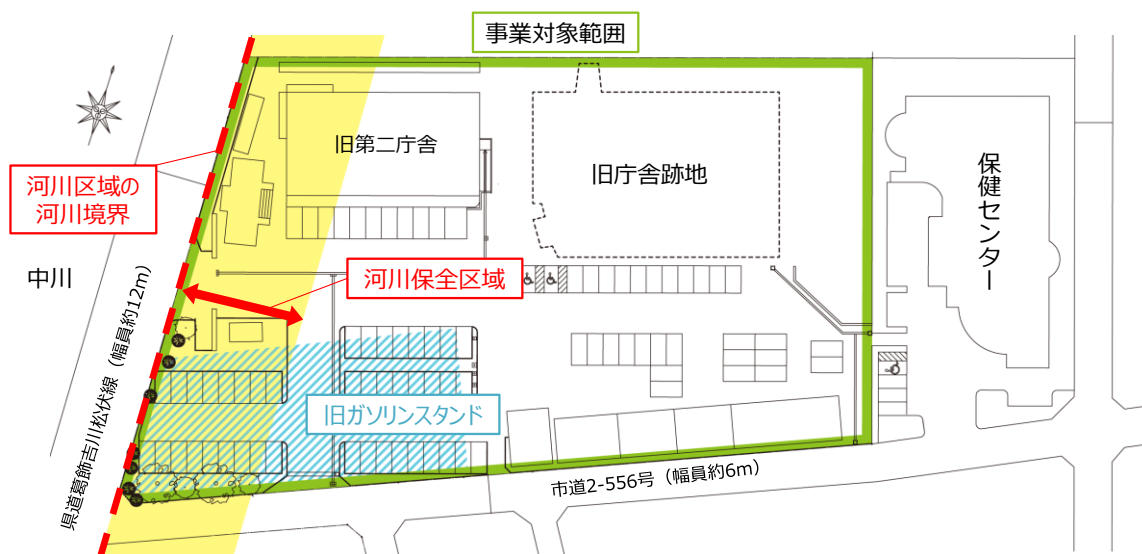


図 2-3 対象敷地における条件等

## 2.5. 関係法令等の整理

### 2.5.1. 主な関連法令等

施設の整備や運営においては、都市計画法や建築基準法等により必要な対応が定められており、以下に主な関係法令を整理します。

福祉の拠点施設の整備にあたっては、これらの関係法令を遵守します。

表 2-2 主な関連法令等

法令	条例
都市計画法	埼玉県都市計画法施行条例 吉川市まちづくり整備基準条例
建築基準法	埼玉県建築基準法施行条例
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	—
—	埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例
土壤汚染対策法	埼玉県生活環境保全条例
河川法	—
消防法	—
駐車場法	—
景観法	埼玉県景観条例 ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）	埼玉県福祉のまちづくり条例
エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）	—

※施設整備、事業運営の状況によって他の法令も関係する可能性があります。

### 2.5.2. 開発に係る必要な許認可について

対象敷地は、「吉川第一土地区画整理事業」が完了しており、都市計画法第 29 条（開発行為の許可）第 1 項第 5 号より、土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発行為の許可が不要となります。

なお、吉川市まちづくり整備基準条例（H18.10.1）により、都市計画法及び建築基準法の規定による申請を行う前に、市との事前協議が必要となります。

### 2.5.3. 河川保全区域について

対象敷地の西側は一級河川の中川に接しており、敷地の境界線が「河川境界」、河川境界から 20m 以内は「河川保全区域」となっています。

河川保全区域で工作物（建物）を新築する場合は、制限がかかり、河川法第 55 条の許可申請が必要となります。

### 3. 上位関連計画等の整理

本事業に関連する上位・関連計画等を以下に示します。

#### 3.1. 第6次吉川市総合振興計画

市では、「次の10年のまちづくり」の指針とするため、「幸福実感を高める」「共に生き、共に創る」「誇れるまちを未来へ」を理念に、「幸せつながる みんなのまち よしかわ」を目指すべき将来都市像とし、令和4年3月に「第6次吉川市総合振興計画」を策定しました。

その中で、「まちづくりの目標」として、健康・福祉部門では「支え合う健やかなまちづくり」を目標としており、その中の施策として「共に支え合う地域福祉の推進」、「いきいき暮らせる高齢者福祉の推進」、「互いに尊重し合う障がい福祉の推進」を進めています。

#### 3.2. 第4次吉川市地域福祉計画

市では、「つながり支え合う 地域共生社会の実現」を基本理念とし、市民、団体、企業、行政などが共に、様々な活動を通じて地域課題の解決に取り組む中で、人と人、人と社会資源が世代や分野を超えてつながり、本市が一つの家族となるような地域福祉の実現を目指し、令和4年3月に「第4次吉川市地域福祉計画」を策定しました。

##### (1) 基本理念

つながり支え合う 地域共生社会の実現

##### (2) 基本目標

基本目標1 一人ひとりを尊重し 自分らしく暮らせるまちづくり

基本目標2 支え合い 地域で安心して暮らせるまちづくり

基本目標3 つながり ともにつくるまちづくり

#### 3.3. 第4次吉川市障がい者計画

市では、障がい者の福祉の向上を図るための基本的な方針や施策を定めるため平成30年3月に、「第4次吉川市障がい者計画」を策定しました。

なお、「第6期吉川市障がい福祉計画」及び「第2期吉川市障がい児福祉計画」は、「障がい者計画」に内包されるものとしてとして位置づけ、一体的に策定しています。

##### (1) 基本理念

自立と社会参加の実現、地域生活の促進

～ともに助け合い地域で安心して暮らすことができるまち～

##### (2) 基本目標

基本目標1 共生する地域づくり（啓発・広報）

基本目標2 地域での生活を支援する体制づくり（生活支援）

基本目標3 個々の状況に応じた働き方ができる環境づくり（雇用・就労）

基本目標4 健康で安心できる環境づくり（健康・医療）

基本目標5 子どもの健やかな成長を支援する体制づくり（療育・保育・教育）

基本目標6 すべての人が安心して暮らせるまちづくり（生活環境）



### 3.4. 第8期吉川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画

市では、高齢者やその家族が安心して暮らせるよう、令和3年3月に、「第8期吉川市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」を策定しました。

#### (1) 基本理念

高齢者の幸福実感の実現

#### (2) 基本目標

基本目標1 生涯を通じた社会参加により、自らの健康を維持する【自助】

基本目標2 地域のつながり、地域の支え合いの力を高める【互助】

基本目標3 地域包括ケアシステムの深化と介護保険制度の持続性を高める【共助】

## 4. 対象地の整備にあたっての前提条件

### 4.1. 庁舎跡地検討委員会の検討のまとめ

市では、平成 28 年度と令和元年度に実施した庁舎跡地に係る検討委員会において、庁舎跡地について有効利用を図るために売却以外の選択肢を含めて検討を行い、その結果、以下のとおりとなりました。

表 4-1 庁舎跡地検討委員会の検討のまとめ

検討のまとめ	
1	・旧庁舎跡地については、売却しない。
2	・現存する社会福祉協議会事務所と保健センター利用者駐車場の確保が必要。
3	・使用目的のない公有財産は、売却等の処分や有効活用を行うものとする。
4	・保健センターなど業務を継続しながらの建替えは難しいことから、その建替えのための用地確保。
5	・地域コミュニティを支える福祉的な拠点機能が必要。
6	・民間の活用を検討。

### 4.2. 吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想

市では、令和 5 年 5 月に「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想」を策定し、施設整備の方向性を示しています。

対象敷地における施設整備方針について、「必須整備項目」と「民間活用を検討する項目」を設定しています。

表 4-2 必須整備項目

項目	内容等
①地域福祉の中核を担う機関	・社会福祉協議会
②保健センター利用者用駐車場	・利用者用駐車場 50 台分
③公共施設の建替え用地	・保健センター敷地

表 4-3 民間活用を検討する項目

項目	内容等
①高齢者の生きがいづくりの場	・高齢者がいきいき働ける場所 ・高齢者の運動や趣味ができる場所
②障がい者の生活支援の場	・障がい者がいきいき働ける場所 ・障がい者の運動ができる場所
③誰もが集える場	・誰もが交流できる場所 ・誰もが気軽に相談できる場所
④その他	・保健センター利用者も取り込む ・みんなが使える場所 ・スーパーやコンビニ、介護用具販売店、コインランドリーなど ・デジタルを活用した交流スペース ・文化芸術を通じた交流スペース

### 4.3. 整備にあたっての前提条件

「庁舎跡地検討委員会の検討のまとめ」と「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想の施設整備方針」を踏まえ、対象敷地を整備するにあたっての前提条件を以下に示します。

表 4-4 整備にあたっての前提条件

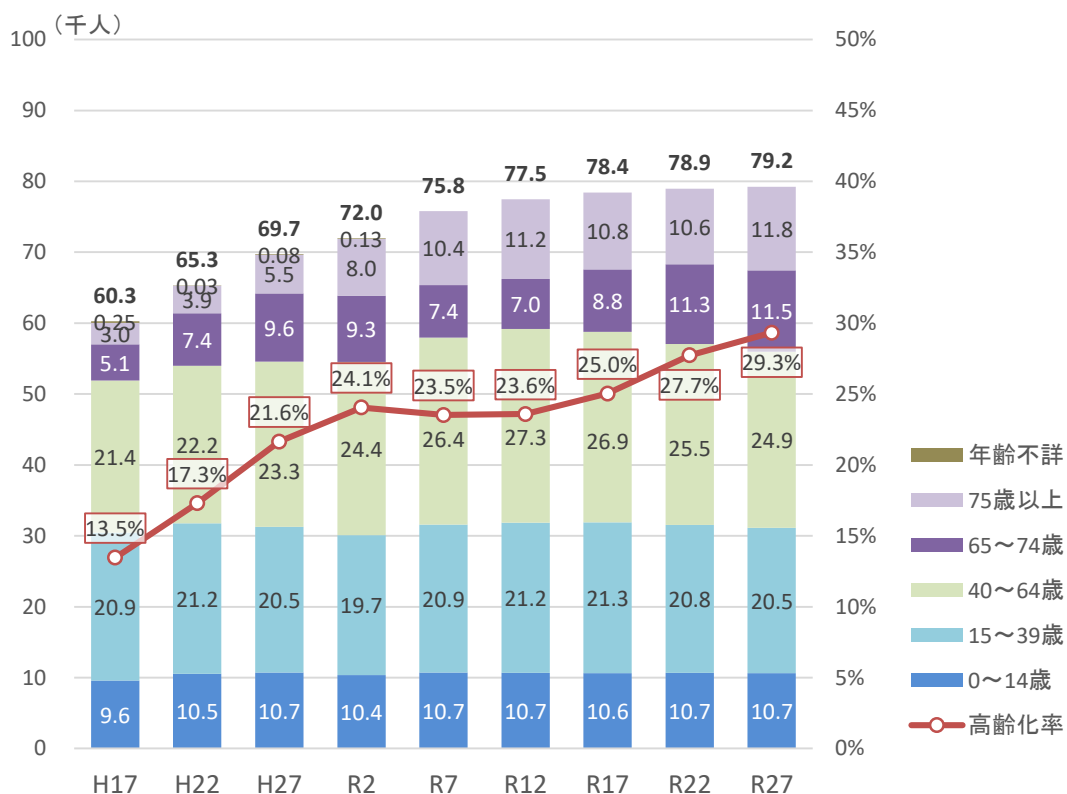
項目	条件等
①社会福祉協議会事務所の場所の確保	<ul style="list-style-type: none"><li>・社会福祉協議会事務所を、福祉の拠点整備に合わせて整備する。</li><li>・事務所は、民間事業者が整備する施設内もしくは、別の建物を整備する。</li><li>・社会福祉協議会事務所に必要な延床面積は、約 500 m<sup>2</sup>+共用部とする。</li><li>・社会福祉協議会事務所の移転後に、旧第二庁舎は取り壊す。</li></ul>
②対象敷地内の必要な駐車場台数の確保	<ul style="list-style-type: none"><li>・社会福祉協議会 15 台（利用者用、公用車用）</li><li>・保健センター 50 台（利用者用）</li></ul>
③公共施設の建替え用地の確保	<ul style="list-style-type: none"><li>・対象敷地の東側に隣接する保健センターは、昭和 62 年に建築され、築 36 年経過している。</li><li>・将来的に、建替えが必要となった場合、保健センターの業務を継続しながらの建替えは難しいことから、その建替えのための用地を対象敷地に確保する。</li><li>・保健センターの現在の延床面積は 1,279.45 m<sup>2</sup>、敷地面積は 1,807 m<sup>2</sup>である。</li></ul>

## 5. 吉川市の現状

### 5.1. 人口について

吉川市の人口は、令和 2 年国勢調査では 71,979 人であり、今後も吉川市の人口は増加しますが、高齢化率も同様に増加し、令和 2 年の 24.1%から令和 27 年には 29.3%と 5.2 ポイント増加する見込みです。

今後も高齢者の増加が続くと予測されており、高齢者に関する施設は、今後も必要性が高いと想定されます。



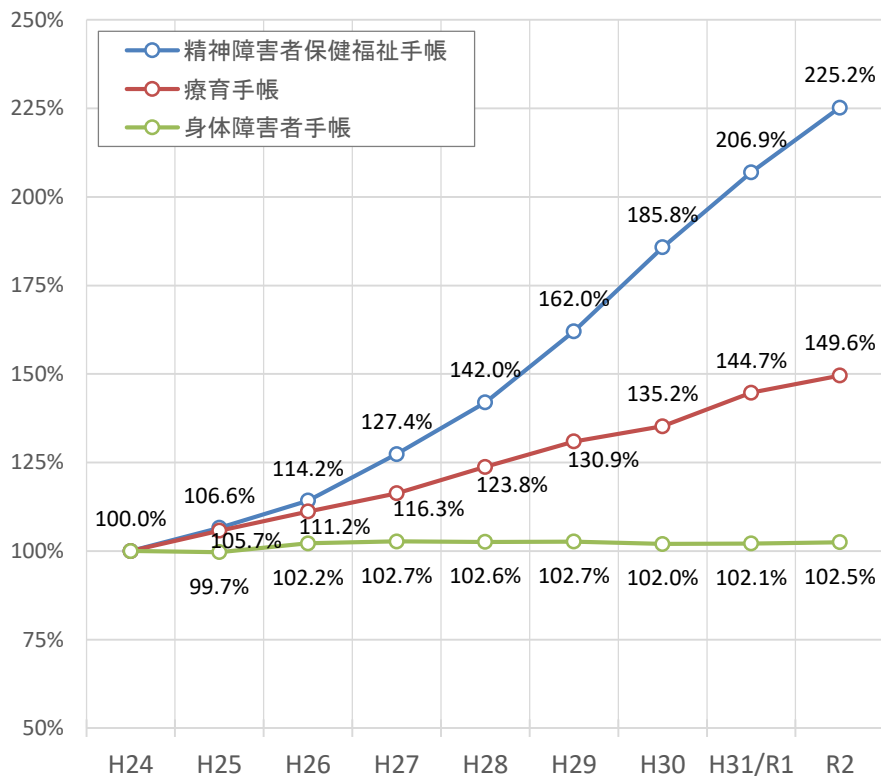
出典： [H17~R2] 「国勢調査結果」(総務省統計局)

[R7~R27 年] 「日本の将来推計人口(平成 30 年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

図 5-1 吉川市の人口推移

## 5.2. 障害者手帳等取得率について

吉川市の身体障害者手帳の取得率は横ばいですが、療育手帳所持者数や精神障害者保健福祉手帳の取得率は増加傾向となっています。



資料：「第4次吉川市地域福祉計画」をもとに作成

図 5-2 吉川市の障害者手帳等の取得率の推移

## 5.3. 施設へのアクセス

対象地は、埼玉県吉川市の西側に位置し、一級河川中川に隣接しています。JR 吉川駅から北側に約 1.8km の場所にあり、駅から徒歩で約 20 分です。

対象地の最寄りのバス停は、茨城急行自動車の「吉川市保健センター入口」があり、徒歩で約 2 分、東武バスセントラル等の「ルネサンス吉川入口」から徒歩で約 4 分です。

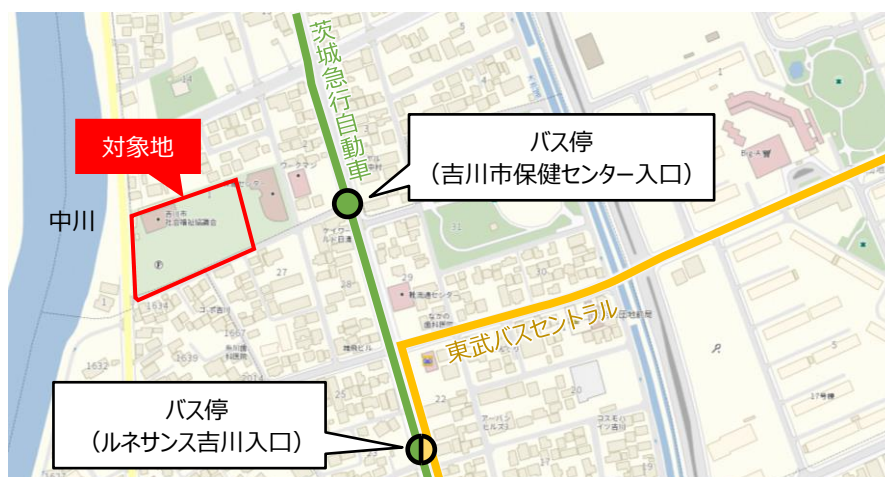
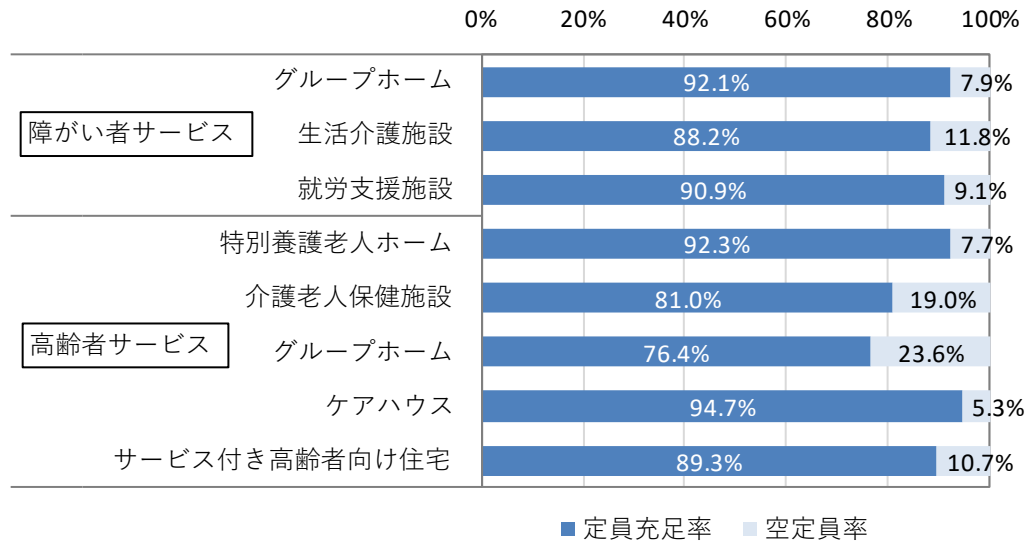


図 5-3 施設へのアクセス

#### 5.4. 福祉サービス施設に関する状況

福祉施設の現状を整理した結果、吉川市内での福祉サービス施設の定員充足率は約 8～9 割の状況です。



出典：吉川市調べ（R5.12）

図 5-4 市内の福祉施設の定員充足状況

## 6. 関連計画策定委員会等の意見

福祉の拠点整備について、これまでの関連計画の策定委員会等の意見を整理しました。

### 6.1. 吉川市地域福祉計画策定委員会

令和3年8月の吉川市地域福祉計画策定委員会における、関係団体による庁舎跡地の利活用にかかる主な意見を整理しました。

表 6-1 吉川市地域福祉計画策定委員会の主な意見

主な意見
<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者、障がい者等が入るグループホームや、就労も絡んだ施設ができればよい。</li><li>・放課後デイサービスや高齢者デイサービス、ボランティアのサロンなど<u>大人も子どもも何かしら福祉につながる場所</u>。</li><li>・不登校の子どもが集まる事ができる場所や<u>高齢者と若い方が交流できる場所</u>。</li><li>・障がいのある方や、高齢の方を含めた地域の方々为主体となって気軽にチャレンジできるような施設。</li></ul>

### 6.2. 市民シンクタンク懇談会

令和4年7月の市民シンクタンク懇談会における、旧庁舎跡地に関する主な意見を整理しました。

表 6-2 市民シンクタンク懇談会の主な意見

主な意見
<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者や障がい者等の<u>カテゴリー分けをすることなく、皆が使える施設</u>として整備すると良い。</li><li>・それぞれの特性にあった支援につなげられるような場所が用意されると良い。</li></ul>

### 6.3. 吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想（案）の説明会での福祉関係団体からの意見

令和5年1月の基本構想（案）の説明会における、福祉関係の24団体（延べ48名）の参加者からの意見を整理しました。

表 6-3 基本構想（案）の説明会での福祉関係団体からの意見

主な意見
<ul style="list-style-type: none"><li>・障がい者や高齢者等の<u>区切りをつけずに様々な人を対象とした施設整備</u>をするべき。</li><li>・様々な相談をしに行く敷居を下げるために「食」、「アート」、「地域愛」など自然と人が集まるツールが必要。</li><li>・施設の運営維持管理については、公共で行って欲しい。</li><li>・循環バスなど施設に行く手段も併せて検討して欲しい。</li><li>・障がいを持つ子どもを見てもらいながら、その間話ができるような場が欲しい。</li><li>・障がいを持つ子どもたちが、就労後にもお互いに関われる場が欲しい。</li><li>・<u>相談の内容にかかわらず、まずここに行けばよい、というハードルの低い施設</u>がよい。（複数回答）</li><li>・複雑化している福祉問題の現状を構想に取り入れて欲しい。</li><li>・<u>事業を立ち上げる際に物件を見つけることが難しいため、この場所で機会をもらえると嬉しい</u>。</li><li>・障がい者用の就労支援（短時間や在宅での）。</li></ul>

#### 6.4. 吉川市福祉の拠点整備検討委員会（庁内）での主な意見

令和4年度の吉川市福祉の拠点整備検討委員会（庁内）における、委員の主な意見を整理しました。

表 6-4 吉川市福祉の拠点整備検討委員会（庁内）での主な意見

主な意見
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社会福祉協議会の事業継続のために市が、事務所を提供することが必要。</li> <li>・ 以前の会議ではグループホームが必要であるとしたが、現状、民間設置が増加傾向にあるため、意向を変更して発達センターとしたい。</li> <li>・ <u>敷地内に保健センターで実施する検診などの利用者用駐車場の確保が必要</u>（約50台分）。</li> <li>・ 就労継続支援B型事業所については、設置数が増加しており、定員に満たない施設もある。</li> <li>・ 老人福祉センター的な施設となると利用者が限られるので<u>多様性を考えた施設</u>とした方が良い。</li> <li>・ 運動ができる施設が良い。</li> <li>・ <u>世代間交流ができる施設</u>が良い。</li> </ul>

#### 6.5. 吉川市福祉の拠点整備基本計画検討委員会について

令和5年度、整備基本計画を作成する目的で有識者や市民を含めた「吉川市福祉の拠点整備基本計画検討委員会」を開催し、検討しました。

表 6-5 基本計画検討委員会の概要

回数	日時	議題	主な意見
1	令和5年 8月18日（金） 15時～	(1)委員長・副委員長の選任について (2)基本構想、検討委員会の目的等について (3)民間活用について (4)導入機能について (5)サブコンセプトについて (6)その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者や障がい者のための避難所がほしい。</li> <li>・ 障がい者のためのグループホームやショートステイ等の生活の居所としての機能がほしい。</li> <li>・ 障がい者家族の逃げ場（シェルター）機能がほしい。</li> <li>・ 軽い運動やトレーニングできる場所としての機能を検討してほしい。</li> <li>・ 高齢者や子ども連れの母親等、利用者同士が交流できる施設が良い。</li> <li>・ 自治会が利用できる会議スペースがほしい。</li> <li>・ 金銭面に重視しながら検討してほしい。</li> </ul>
2	令和5年 10月25日（水） 13時～	(1)施設視察（和光市 広沢複合施設「わびあ」） (2)意見交換	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者が健康維持できるような施設があるとよい。</li> <li>・ 駐車場を広く取らないと集客できなくなる。</li> <li>・ 民間のプールを含め、学校との連携について考えてはどうか。</li> <li>・ 音楽スペースなどがあると若者が集まるのではないか。</li> </ul>



回数	日時	議題	主な意見
3	令和5年 12月21日(木) 15時～	(1)導入機能について (2)施設規模、配置計画について (3)財政負担、事業手法について (4)その他	(1)導入機能について ・ショートステイを導入機能として検討してほしい。 ・高齢者には、旅行会社の窓口やスーパーと自宅の移動支援サービスを希望する意見がある。 (2)施設規模、配置計画について ・保健センターの事業を阻害しないような施設配置にするべき。 ・公共施設の建て替え用地の活用を検討すべき。 (3)財政負担、事業手法について ・民間事業者だけでは採算が合わない交流施設について、行政が一部負担する点は賛同する。
4	令和6年 1月12日(金) 14時30分～	(1)報告書(案)について (2)その他	・避難所機能が必要だと考える。 ・「福祉の拠点」の共通認識を図る必要がある。 ・施設の運営に係る雇用については、人材活用の配慮が必要と考える。 ・障がいの有無に関係なく気軽に利用でき、充実した生活を送るための「生きがいづくり」の場所にするという視点を持った計画とすべきである。

## 7. サウンディング型市場調査

### 7.1. 調査目的

サウンディング型市場調査では、基本構想を踏まえ、庁舎跡地を福祉の拠点として整備するにあたり、民間活力による整備手法を実施した場合の事業者の参画意向等を確認するとともに、民間事業者の意見やアイデアなどを把握し、基本計画策定に向けた参考とするため、意見を募集することを目的とします。

### 7.2. 調査概要

調査の概要を以下に示します。

表 7-1 調査の概要

項目	内容等
調査日時	・令和5年11月16日～11月22日
調査方法	・調査は、事業概要説明書及びヒアリング項目を公開・公募し、基本的に対面ヒアリングを実施した。
参加事業者	・建設事業者 3者 ・運営事業者等 7者 ・福祉事業者 7者 計17者

### 7.3. 調査結果

サウンディング型市場調査の意見概要を、事業者分類別に以下に示します。

市場調査では、「福祉の拠点」の整備に対し関心が見られ、事業について概ね前向きな意向が把握できました。

調査結果は以下のとおりです。

#### 7.3.1. 建設事業者

建設事業者の意見概要を、以下に示します。

表 7-2 建設事業者の意見概要

項目	主な意見等
①立地条件	・市民の認知度も高く、福祉施設的环境としては良好である。 ・都市圏から近く、従業員を雇用しやすい。 ・最寄りのバス停から離れており、利用する高齢者には不便である。
②コンセプト、施設の内容	・コンセプトは、福祉事業の場や福祉利用に関わらず集える場所等と考えている。 ・施設の内容は、福祉サービス施設（特養、デイサービス、就業支援等）や生活利便施設（温浴施設、学習スペース等）、マルシェ等をイメージしている。
③事業手法	・定期借地権、PFI方式（DB、BTO）、リース方式が考えられる。
④事業支援	・建設費用及び運営への補助をお願いしたい。 ・集客支援をお願いしたい。
⑤事業化に向けた課題等	・建設費や人件費の高騰が課題である。 ・全ての要求事項（高齢者の生きがいがづくり、障がい者の生活支援、誰でも集える場）を盛り込んだ整備は、提案できる幅が狭くなる。 ・公共性を高めるほど事業としての採算が立ちにくくなる。

### 7.3.2. 運営事業者

運営事業者の意見概要を、以下に示します。

表 7-3 運営事業者の意見概要

項目	主な意見等
①立地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧庁舎跡地で市民の認知度も高く、福祉施設のニーズはある。</li> <li>・JR 吉川駅から離れており、近隣住民の利用を主とした立地である。</li> </ul>
②コンセプト、施設の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセプトとしては、誰でも交流できる施設や多様な福祉的サービスが提供・享受できる場所、健康増進の観点からの福祉拠点施設、買い物ができ交流につながる場所等と考えている。</li> <li>・施設の内容としては、福祉サービス施設（サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、デイサービス等）や生活利便施設（プール、温浴施設、民間テナント、ドラッグストア、飲食店等）、社会福祉協議会、交流スペース等をイメージしている。</li> <li>・スーパーとするには敷地が狭く、保健センター敷地も含めて検討しないと難しい。</li> </ul>
③事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地権、PFI 方式（DB、BTO）、リース方式が考えられる。</li> </ul>
④事業支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地費用を安価に設定してほしい。</li> <li>・既存施設の事前移設等を望む。</li> </ul>
⑤事業化に向けた課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益を見込める事業の組み立てが課題である。</li> <li>・全ての要求事項（高齢者、障がい者、誰でも集える場）を必須とするのは難しい。</li> <li>・福祉と収益の両立（独立採算）は困難である。</li> <li>・福祉の要素をどこまで入れるかが課題である。</li> </ul>

### 7.3.3. 福祉事業者

福祉事業者の意見概要を、以下に示します。

表 7-4 福祉事業者の意見概要

項目	主な意見等
①立地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内からのアクセスも良く、人が集う場所としてよい。</li> <li>・社会福祉協議会や保健センターとの連携も取りやすいので、福祉の拠点としてはよい</li> <li>・JR 吉川駅から離れており、最寄りのバス停からも遠い。</li> </ul>
②コンセプト、施設の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンセプトとしては、福祉サービスの拠点、多世代交流拠点等と考えている。</li> <li>・施設の内容は、福祉サービス施設（デイサービス、児童館、子育て支援センター、相談支援事業所等）と生活利便施設（温浴施設、クリーニング事業、宿泊、カフェ等）、交流スペースをイメージしている。</li> </ul>
③事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別企業が整備した建物へテナントとして入居が考えられる。</li> <li>・敷地の無償貸与を希望し、建物は民間が整備する。</li> </ul>
④事業支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の運営者や交流施設への補助をお願いしたい。</li> <li>・事業の指定・許可等の支援を望む。</li> </ul>

項目	主な意見等
⑤事業化に向けた課題等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合的な要素を持たせる場合、施設機能を限定しないほうがよい。</li> <li>・市内事業者との多職種連携が必要と考えている。</li> </ul>

#### 7.3.4. その他

その他の意見を、以下に示します。

区分	その他意見
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての市民を対象とし、年代、状況によらず関われる場所、安らぎの場所、また、市民が交流できる場所</li> <li>・環境に配慮した活動を福祉や商業と結びつける仕組みづくり</li> </ul>
施設の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レンタルスペース、レンタルキッチン、レンタルボックス</li> <li>・エコ石けんやエコバックを作成、販売するスペース</li> </ul>

#### 7.4. 調査結果のとりまとめ

市場調査結果のとりまとめを以下に示します。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間投資による事業（定期借地権）を行う意向のある事業者が複数見られました。</li> <li>・民間施設については、法に基づく福祉サービスを提供する意見が多く見られました。</li> <li>・生活利便施設を主施設として整備する意見もありましたが、意見は少なかった。</li> <li>・社会福祉協議会を民間が整備する建物に入居することは概ね理解が得られました。</li> <li>・基本構想における「誰もが集える場」について、民間で行うのは難しい。</li> </ul>
--

## 8. 福祉の拠点整備に関する課題とコンセプト、整備方針

### 8.1. 福祉の拠点施設の課題

上位関連計画等や各種意見等を踏まえ、以下に福祉の拠点整備の課題を整理しました。

#### 8.1.1. 高齢者等の「生きがいがづくり」のための活動ニーズへの対応が必要

- ・第6次吉川市総合振興計画の第2章では「いきいき暮らせる高齢者福祉の推進」とあり、高齢者の社会参加（働ける場）の促進や高齢者の日常生活の支援など、生きがいをもって生活できることや生活に不安を抱える高齢者への支援などを推進しており、それらへの支援が必要となっています。
- ・第4次吉川市地域福祉計画の「つながり支え合う 地域共生社会の実現」でも、誰もが役割を持ち、お互いが配慮して存在を認め合い、その人らしい生活を送れることが重要な視点となっています。
- ・市の人口、高齢者数も今後増加傾向が続きますが、市内の福祉サービスの充足率は約8～9割となっており、サービスが概ね行き届いている状況です。
- ・関連計画策定委員会等の意見には、「この場所で事業を立ち上げる機会をもらえると嬉しい」と、働ける場の提供のニーズもあります。
- ・市内では、福祉サービスは概ね行き届いていますが、「生きがいがづくり」として高齢者や障がい者の働く場や生活を豊かにするための趣味等の活動機会を増やすため、それらのニーズに対応することが必要です。

#### 8.1.2. 市民誰もが交流できる機会を提供することが必要

- ・第4次吉川市地域福祉計画の目標の一つとして、「支え合い 地域で安心して暮らせるまちづくり」など、関連する計画での、人と人との交流が重要な視点となっています。
- ・関係者の意見としても、「高齢者と若い人が交流できる場所」、「カテゴリー分けすることなく、みんなが使える施設」と年齢・障がいの有無に関わらず交流することが求められています。
- ・市場調査の意見からも、当該地域が「多世代が交流できる拠点」になるニーズがあるとされています。
- ・市民の誰もが分け隔てなく、交流するためには、交流する空間やイベント提供など、交流する機会を提供することが必要です。

#### 8.1.3. いつでも相談できる場を提供することが必要

- ・関連計画策定委員会等の意見には、「相談の内容にかかわらず、ここに行けばよい、というハードルが低い施設」との相談窓口のニーズがあります。
- ・対象敷地にある社会福祉協議会では、各種福祉サービスや相談事業を行っており、近年はコロナ禍による影響等で相談件数が増加しており、相談ニーズは高まっています。
- ・高齢者や障がい者の中には、相談に躊躇する方もおり、健常者や子育て世帯など、区切りをつけずに様々な人が相談に行きやすい施設も必要となっています。
- ・「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想」の導入機能として「誰もが気軽に相談できる場所」と相談の必要性を示しています。
- ・年齢・障がいの有無などに関わらず、誰もが気軽に相談できる機会を、社会福祉協議会が取り組む相談機能の強化を踏まえて提供することが必要です。

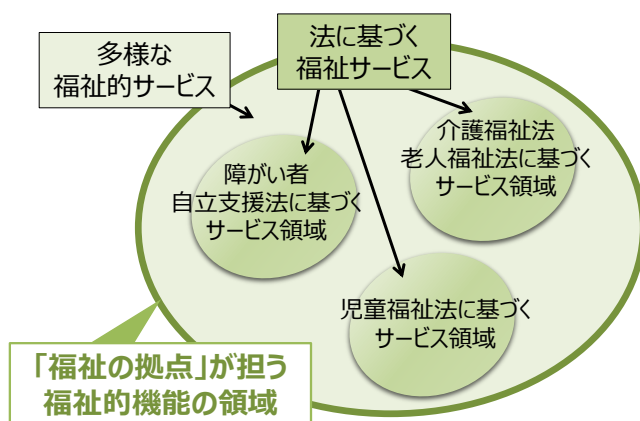
## 8.2. 福祉の拠点施設に求められる役割

市では、社会福祉事業のサービスとして『老人福祉法や介護保険制度に基づく高齢者福祉サービス』、『障がい者自立支援法に基づく障がい福祉サービス』、『児童福祉法に基づく保育サービス』などのサービスは、これまでも多様な福祉事業者により提供されてきました。

一方で、高齢者や障がい者が地域社会の一員として活躍できる場、多世代交流ができる場は市内に多くありません。そのため、「地域コミュニティを支える福祉的な拠点」として求められる役割は、法に基づく福祉サービスの提供拠点を含めた「福祉」をキーワードに官・民・地域が「福祉の拠点」でつながり、多様な福祉的サービスを提供・享受できる場となることであると考えます。

そのため、「福祉の拠点」は、法に基づく「福祉サービス」の提供と民間の商業・サービスの提供者として高齢者、障がい者が安心して働くことができる、高齢者、障がい者、子どもを対象とする多様なサービスを享受できる、また、福祉について多様な相談ができる「福祉的サービス」等を含めた「地域福祉の拠点」となることが必要であると考えます。

### ≫福祉の拠点が担う領域のイメージ



### ≫福祉の拠点に求められる役割

#### 【多様な福祉的サービス】

- ・ 福祉サービスを必要とする人と地域住民との交流の場
- ・ 健康であり続けるために運動できる場
- ・ 誰もが気軽に文化芸術の活動ができる場
- ・ 子育ての活動ができる場
- ・ 子どもが安心していられる居場所
- ・ 福祉や生活に係る相談や調整ができる場の提供（社協）

#### 【法に基づく福祉サービス】

- ・ 福祉事業者等による福祉サービスを提供する場

図 8-1 福祉の拠点が担う領域のイメージと求められる役割

### 8.3. コンセプト・基本方針・施設整備方針

#### 8.3.1. コンセプト

福祉の拠点整備にあたっての課題等を踏まえ、コンセプトを以下のように設定します。

<施設コンセプト>

### 市民の誰もがつながり、暮らしを支える福祉の拠点

第4次吉川市地域福祉計画の「つながり支え合う 地域共生社会の実現」を目指すため、子どもから高齢者・障がい者まで、市民の誰もがつながり、「生きがいがづくり」が持てる生活や暮らしを支える環境を実現します。

#### 8.3.2. 基本方針

##### (1) 多様な人々にとって生きがいがづくりの拠点の提供

- ・子どもから高齢者、障がい者、また、外国人住民など多様な人々が生きがいをもって生活し、高齢者等の就労や運動、地域住民の文化・芸術の活動など、充実した生活を送るための「生きがいがづくりの拠点」の場とします。
- ・法に基づく福祉サービスと多様な福祉的サービスの両方のサービスが享受できる場とします。

##### (2) 交流ができる場の提供

- ・交流スペースやイベント等を通じて、利用者が交流できる場とします。
- ・地域の住民や年齢、障がいの有無に関わらず、ここに来ると自然に会話や活動が生まれ、交流の創出を促します。

##### (3) 相談ができる場の提供

- ・子育て世代、高齢者、障がい者など、誰もが気軽に相談できる場とします。
- ・相談機能は、地域福祉の中心的役割を担う社会福祉協議会の機能に求めるものとし、福祉サービスを提供する民間事業者や保健センター等と連携を図ります。

#### ■ 持続可能な開発目標（SDGs）の対応

- ・「誰一人取り残さない」社会の実現を目指すため、基本計画においては、以下の3つのゴール（目標）の対応も併せて行っていきます。

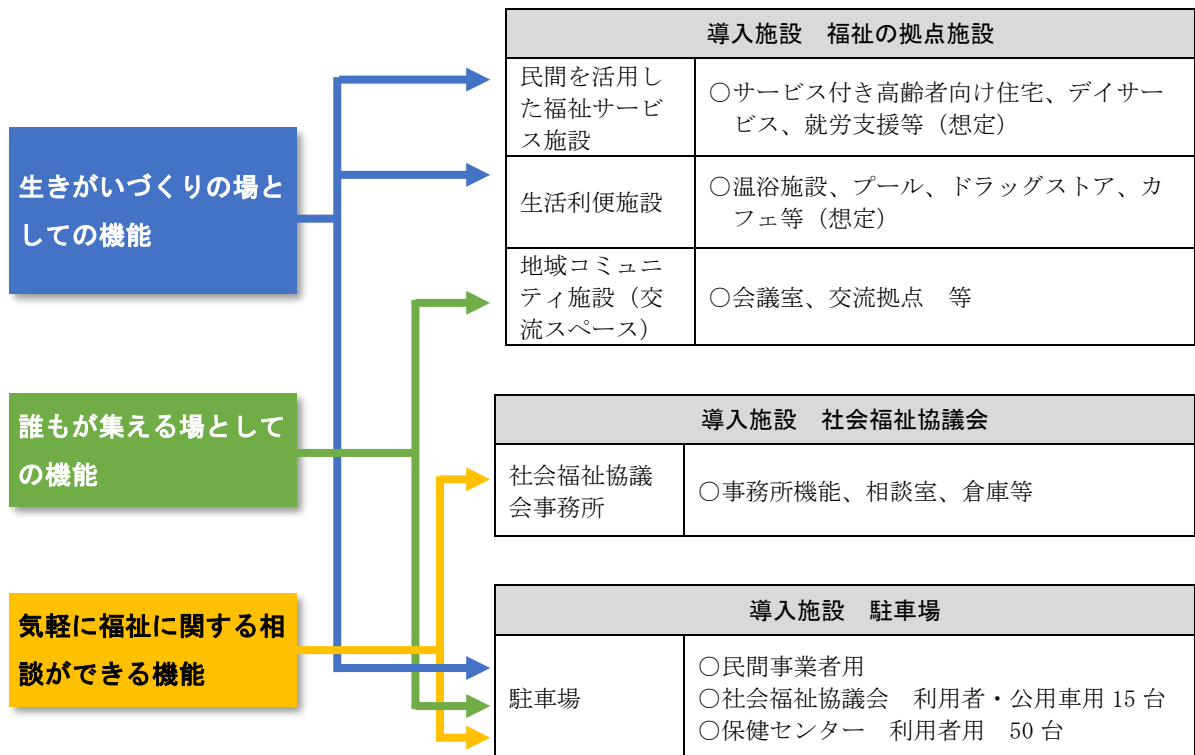
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	 <p>10 人や国の不平等をなくそう</p>	 <p>17 パートナーシップで目標を達成しよう</p>
すべての人に健康と福祉を	人や国の不平等をなくそう	パートナーシップで目標を達成しよう

### 8.3.3. 導入機能と導入施設

前項で整理した3つの基本方針に基づいて、以下の機能を導入します。

表 8-1 導入する機能

基本方針	導入機能	
(1) 多様な人々にとって生きがいづくりの拠点の提供	生きがいづくりの場としての機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者が生活し、働き、運動や各種活動をする機能の導入</li> <li>・障がい者が生活し、障がいの状況に応じて働き、運動や相談をする機能の導入</li> <li>・子どもが親と一緒に遊び、学べる機能の導入</li> </ul>
(2) 交流ができる場の提供	誰もが集える場としての機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民や高齢者、障がい者が立ち寄り、イベント、各種活動をする機能の導入</li> </ul>
(3) 相談ができる場の提供	気軽に福祉に関する相談ができる機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉の相談や福祉に関わる活動をする機能の導入</li> </ul>





### 8.3.4. 施設整備方針

#### (1) 導入可能な機能

##### 【福祉の拠点施設】

※全ての機能を導入するものではありません。

##### ◇民間を活用した福祉サービス施設

- ・市民の認知度が高い旧庁舎の好立地を生かし、多くの市民が利用する、福祉サービスを提供する施設を導入します。
- ・地域の福祉事業者が、福祉サービスの提供を行えるスペースを確保します。

##### ◇生活利便施設

- ・多様な人々が生きがいをもって充実した生活を送るため、飲食ができる場所（カフェ、レストラン等）、買い物ができる場所（コンビニエンスストア、ドラッグストア等）、スポーツができる場所（スポーツジム等）などの生活利便施設を導入します。

##### ◇地域コミュニティ施設（交流スペース）

- ・地域の住民が立ち寄って会話を楽しみ、また、展示やイベント等が開催できるなど、誰もが集える場所として、会議室や交流スペース、休憩スペース等を確保します。
- ・保健センターを利用する親子や社会福祉協議会へ相談に来た方も、気軽に立ち寄れる空間とします。

#### (2) 必須機能

##### a) 社会福祉協議会事務所

- ・社会福祉事業を引き続き実施するため、事務室、倉庫等を確保します。
- ・誰もが相談しやすい相談スペースを確保します。
- ・市民活動やイベント等など、多様な場面で利用できる会議室を確保します。

##### b) 駐車場

- ・民間事業者が整備する施設の利用者用駐車場を確保します。
- ・社会福祉協議会の利用者用・公用車用の駐車場（15台）を確保します。
- ・保健センターの利用者用の駐車場（50台）を確保します。なお、50台の確保は常時ではなく、各種検診やイベント等で普段と比べ利用者が多くなる日とします。

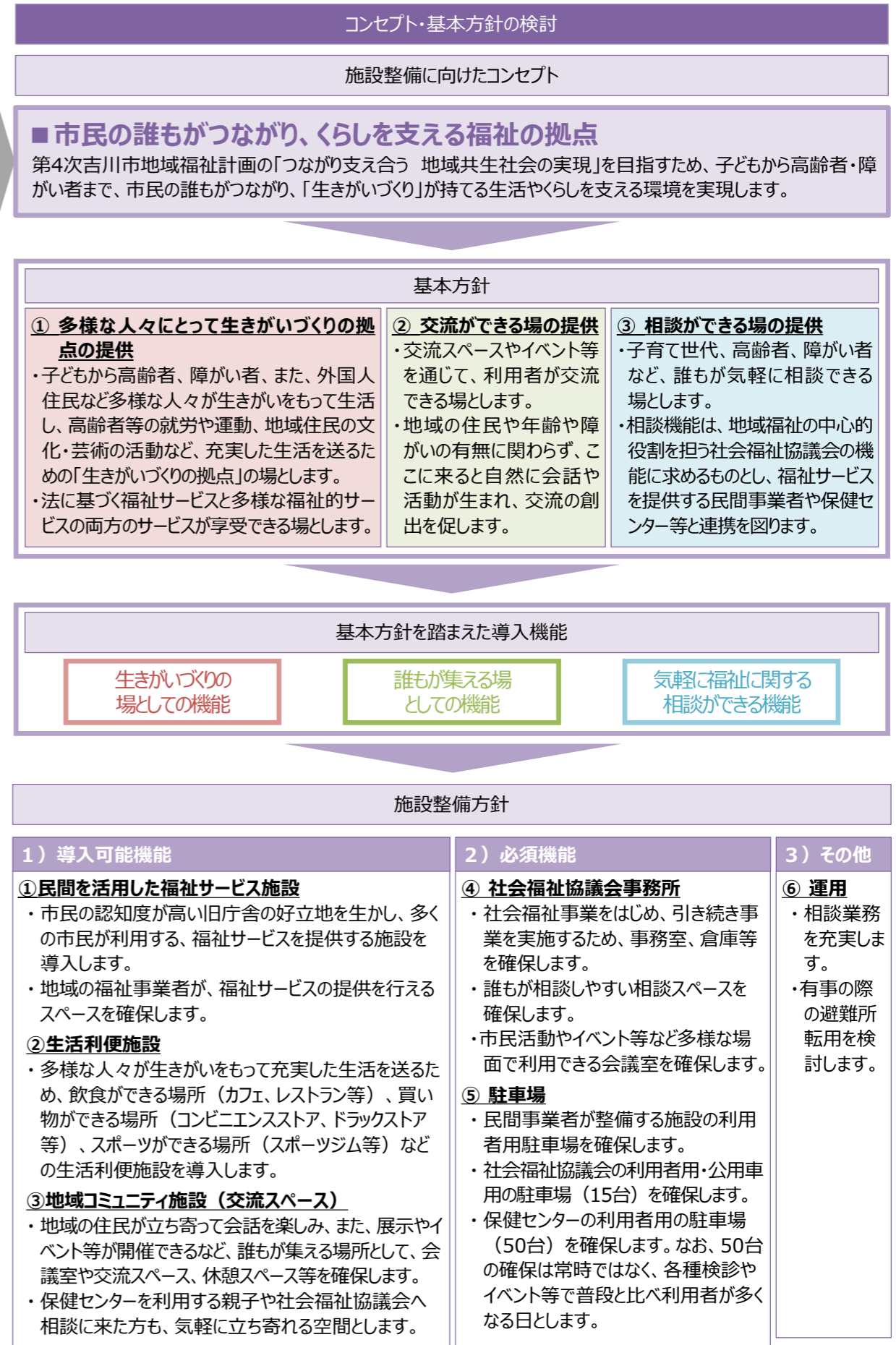
#### (3) その他

- ・運用として、相談業務を充実します。
- ・有事の際の避難所としての転用について検討します。

■課題の整理及びコンセプト・導入機能・整備方針の整理

上位計画等
<p>■第6次吉川市総合振興計画（令和4年3月） （まちづくりの目標 第2章 支え合う健やかなまちづくり）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施策① 共に支え合う地域福祉の推進</li> <li>・施策② いきいき暮らせる高齢者福祉の推進</li> <li>・施策③ 互いに尊重し合う障がい福祉の推進</li> </ul>
<p>■第4次吉川市地域福祉計画（令和4年3月） （基本理念）つながり支え合う 地域共生社会の実現 （目標）① 一人ひとりを尊重し 自分らしく暮らせるまちづくり ② 支え合い 地域で安心して暮らせるまちづくり ③ つながり ともにつくるまちづくり</p>
<p>■吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想（令和5年5月） （コンセプト）ふれあい・つながる福祉の拠点 （施設に求められる機能）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 高齢者の生きがいづくりの場</li> <li>② 障がい者の生活支援の場</li> <li>③ 誰もが集える場</li> <li>④ 地域福祉の中核を担う機関（社協）</li> </ul>
福祉に関する状況
<p>■人口・高齢化率の推移の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の人口も高齢者数も今後増加し、高齢化率は令和27年には約29%となる状況</li> <li>・療育手帳所持者数や精神障害者保健福祉手帳所持者数は増加傾向</li> </ul>
<p>■福祉サービスに関する状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の福祉施設の定員充足率は約8～9割となっており、サービスが概ね行き届いている状況</li> </ul>
関連計画策定委員会等の意見
<p>■吉川市地域福祉計画策定委員会の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大人も子ども何かしら福祉につながる場所</li> <li>・高齢者と若い人が交流できる場所</li> </ul>
<p>■市民シンクタンク懇談会の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カテゴリ分けすることなく、皆が使える施設</li> </ul>
<p>■吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想の説明会での意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区切りをつけずに様々な人を対象とした施設整備</li> <li>・相談の内容に関わらず、ここに行けばよいハードルが低い施設</li> <li>・事業を立ち上げる際に、この場所で機会をもらえると嬉しい</li> </ul>
<p>■吉川市福祉の拠点整備基本計画策定委員会の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者同士が交流できる施設が良い</li> <li>・避難所機能が必要だと考える。</li> </ul>
跡地利活用の方針
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧庁舎跡地については、売却しない</li> <li>・社会福祉協議会事務所と保健センター利用者駐車場の確保</li> <li>・保健センターなどの建替え用地確保 ・民間の活用を検討</li> </ul>
市場調査の意見
<p>■市場調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧庁舎という認知度もあり、福祉の拠点としてのニーズはある</li> <li>・コンセプトは福祉サービスの提供拠点、多世代が交流できる拠点</li> <li>・収益施設は、内容を絞れば可能</li> <li>・定期借地権事業の意見が多い</li> </ul>

吉川市福祉の拠点の整備に向けた課題
<p>① 高齢者等の「生きがいづくり」のための活動ニーズへの対応が必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第6次吉川市総合振興計画の第2章では「いきいき暮らせる高齢者福祉の推進」とあり、高齢者の社会参加（働ける場）の促進や高齢者の日常生活の支援など、生きがいをもって生活できることや生活に不安を抱える高齢者への支援などを推進しており、それらへの支援が必要となっています。</li> <li>・第4次吉川市地域福祉計画の「つながり支え合う 地域共生社会の実現」でも、誰もが役割を持ち、お互いが配慮して存在を認め合い、その人らしい生活を送ることが重要な視点となっています。</li> <li>・市の人口、高齢者数も今後増加傾向が続きますが、市内の福祉サービスの充足率は約8～9割となっており、サービスが概ね行き届いている状況です。</li> <li>・関連計画策定委員会等の意見には、「この場所で事業を立ち上げる機会をもらえると嬉しい」と、働ける場の提供のニーズもあります。</li> <li>・市内では、福祉サービスは概ね行き届いていますが、「生きがいづくり」として高齢者や障がい者の働く場や生活を豊かにするための趣味等の活動機会を増やすため、それらのニーズに対応することが必要です。</li> </ul>
<p>② 市民誰もが交流できる機会を提供することが必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第4次吉川市地域福祉計画の目標の一つとして、「支え合い 地域で安心して暮らせるまちづくり」など、関連する計画での、人と人との交流が重要な視点となっています。</li> <li>・関係者の意見としても、「高齢者と若い人が交流できる場所」、「カテゴリ分けすることなく、みんなが使える施設」と年齢・障がいの有無に関わらず交流することが求められています。</li> <li>・市場調査の意見からも、当該地域が「多世代が交流できる拠点」になるニーズがあるといわれています。</li> <li>・市民の誰もが分け隔てなく、交流するためには、交流する空間やイベント提供など、交流する機会を提供することが必要です。</li> </ul>
<p>③ いつでも相談できる場を提供することが必要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関連計画策定委員会等の意見には、「相談の内容にかかわらず、ここに行けばよい、というハードルが低い施設」との相談窓口のニーズがあります。</li> <li>・対象敷地にある社会福祉協議会では、各種福祉サービスや相談事業を行っており、近年はコロナ禍による影響等で相談件数が増加しており、相談ニーズは高まっています。</li> <li>・高齢者や障がい者の中には、相談に躊躇する方もおり、健常者や子育て世帯など、区切りをつけずに様々な人が相談に行きやすい施設も必要となっています。</li> <li>・「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想」の導入機能として「誰もが気軽に相談できる場所」と相談の必要性を示しています。</li> <li>・年齢・障がいの有無などに関わらず、誰もが気軽に相談できる機会を、社会福祉協議会が取り組む相談機能の強化を踏まえて提供することが必要です。</li> </ul>

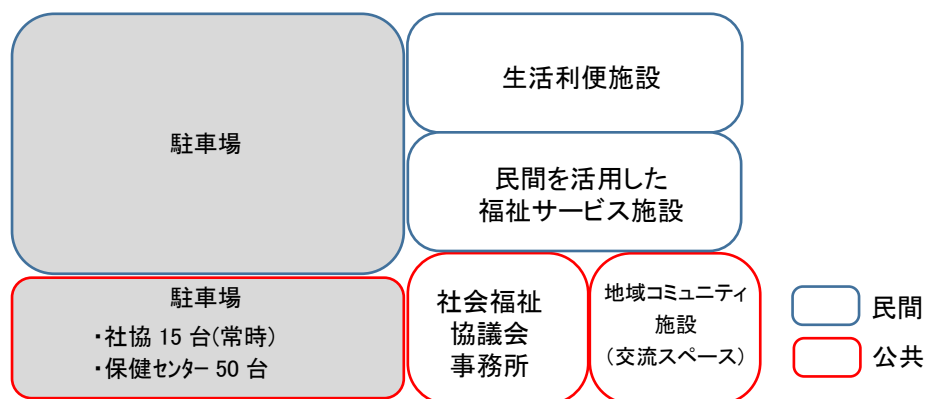


## 9. 導入機能・施設に対する負担の考え方

整理した導入機能・施設について、サウンディング型市場調査等を踏まえ、民間と公共（市）の負担の考え方を整理しました。

### 9.1. 導入機能・施設のまとめ

市場調査等を踏まえ、導入機能・施設と民間・公共の負担イメージを以下に整理します。



※イメージ図と面積は関係ありません。

図 9-1 導入施設・負担のイメージ

表 9-1 導入施設一覧

項目	施設
福祉の拠点施設	民間を活用した福祉サービス施設
	生活便利施設
	地域コミュニティ施設（交流スペース）
社会福祉協議会事務所	事務室、相談スペース
駐車場	-

#### (1) 民間を活用した福祉サービス施設

民間事業者が整備し、運営します。

#### (2) 生活便利施設

民間事業者が整備し、運営します。

#### (3) 地域コミュニティ施設（交流スペース）

民間事業者での整備が難しいとの調査結果より、市の財政負担が生じる場合でも地域コミュニティ施設（交流スペース）は確保します。

#### (4) 社会福祉協議会事務所

敷地内に建設する民間事業者施設の中に、社会福祉協議会事務所が入居します。

事務所として使用する範囲を借り上げます。

市の負担は社会福祉協議会と市で協議するものとします。

## (5) 駐車場

民間事業者が整備・運営し、その内、市として必要な駐車場は借り上げます。もしくは、市による整備とします。

## (6) その他

第二庁舎の解体や必要に応じて市が旧ガソリンスタンド敷地調査を行います。

また、運用として、「相談業務の充実」、「地域コミュニティ施設（交流スペース）」は、有事の際に避難所に転用できるよう検討します。

その他に参考として、国等の施設補助事業を以下に示します。

### 【参考：国等の施設補助金の概要】

項目	対象施設	費用負担
① 社会福祉施設等施設整備費補助金（厚生労働省）	保護施設、障害者施設、その他の施設	国 1/2、県 1/4、社会福祉法人 1/4
② 次世代育成支援対策施設整備交付金（こども家庭庁）	児童福祉施設等、障害児施設等	国、県、市、設置主体 (設置主体に応じて割合が変更)
③ サービス付き高齢者向け住宅整備事業（国土交通省）	サービス付き高齢者向け住宅	国：新築 1/10、改修 1/3、既存改修 1/3

## 10. 施設規模・施設配置の検討

サウンディング型市場調査等の結果を踏まえ、施設規模・施設配置を以下に示します。

### 10.1. 整備面積の検討

#### 10.1.1. 民間事業者の整備面積

整備面積は、全ての敷地を対象とした 7,181.16 m<sup>2</sup>とします。

そのうち、公共施設の建替え用地（約 1,800 m<sup>2</sup>：現在の保健センターの敷地面積）は、旧第二庁舎解体後の整備となります。

整備は、公共施設の建替え用地として、現在の保健センターの敷地面積及び延床面積を確保した整備となります。

また、保健センターの利用者駐車場（50 台：約 1,000 m<sup>2</sup>）の整備が必要となります。

#### 10.1.2. 公共施設の建替え用地の敷地面積

建替え用地の敷地面積は、一例として、現在の保健センターの敷地面積である約 1,800 m<sup>2</sup>とします。

#### 10.1.3. 保健センターの利用者駐車場の敷地面積

保健センターの利用者駐車場は 50 台であり、駐車ますの設計対象車両は小型乗用車（長さ 5.0m × 幅 2.5m）、車路の幅員は 90° 後退駐車とし 6.0m として検討しました。

その結果、必要な敷地面積は駐車ます 575 m<sup>2</sup> + 車路 + 出入口となり、約 1,000 m<sup>2</sup>となります。

表 10-1 整備面積

項目	規模
民間事業者の整備面積	7,181.16 m <sup>2</sup> ※
公共施設の建替え用地の敷地面積	約 1,800 m <sup>2</sup>
保健センターの利用者駐車場の敷地面積	約 1,000 m <sup>2</sup>

※公共施設の建替えを考慮した面積とする。

### 10.2. 施設配置計画の検討

#### 10.2.1. 公共施設の建替え配置

将来的に保健センターを敷地内で建替える場合、敷地内で整備する民間事業者の建物と保健センターは用途上不可分の関係ではないため、敷地を分ける必要があります。

また、敷地を分けて建物を建てる場合、建築基準法第 43 条より接道条件（建物の敷地は幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接する必要がある）があることから、公共施設の建替え用地は西側又は南側の道路に接する必要があります。

#### 10.2.2. 施設配置の検討

将来的な公共施設の建替え用地と保健センター利用者駐車場の場所を検討した結果、以下の配置計画が考えられます。

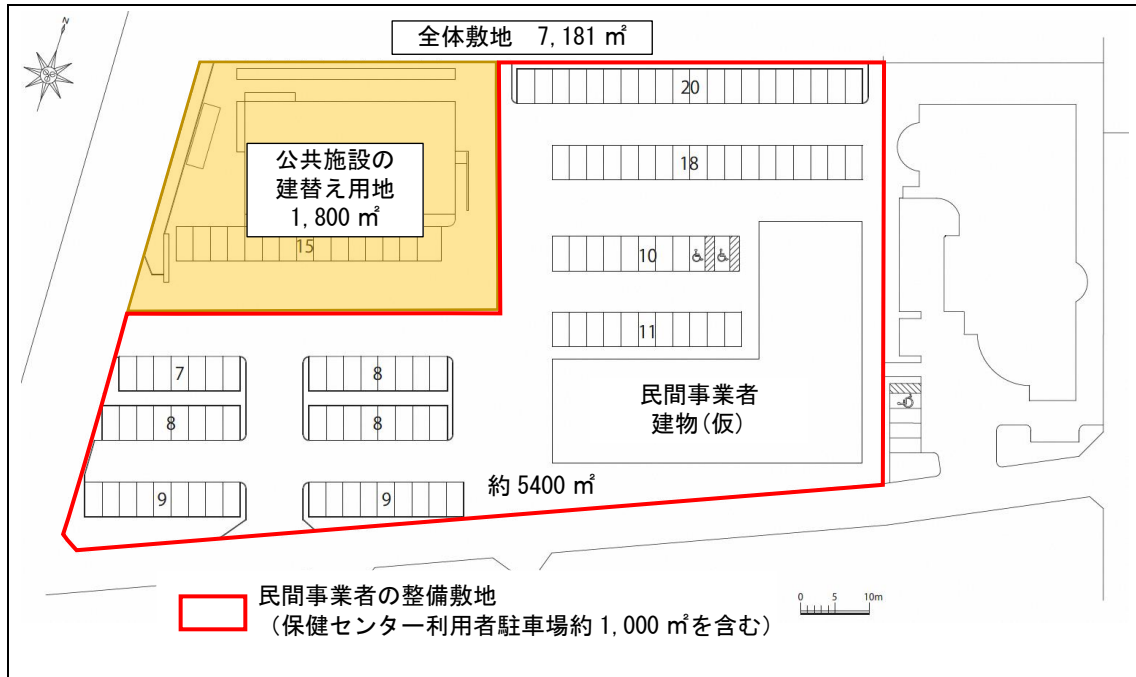


図 10-1 施設配置計画 (イメージ)

## 11. 事業手法について

「吉川市庁舎跡地福祉の拠点整備基本構想」において、民間の豊富な経験と実績、また、市の財政負担の低減を図るため、民間活力について最大限の活用を図るとしており、福祉の拠点の設計・建設・維持管理・運營業務について、民間事業者のノウハウを活用した事業手法の適用可能性について検討します。

### 11.1. 導入可能性のある事業手法の検討

福祉の拠点整備において導入の可能性がある官民連携手法を抽出します。

対象の土地は売却しない方針であり、また、サウンディング型市場調査より民間投資での事業が可能であり、定期借地権事業を想定した回答が多数あったことから「定期借地権事業」が考えられます。

表 11-1 導入可能性のある事業手法の概要

区分	概要	資金調達	設計建設	運営管理	施設所有	
従来手法	施設の設計と施工を個別で発注し、設計及び施工を行う方式。維持管理・運営については、市直営及び民間委託により実施する。	公共	公共	公共	公共	
DB+O	施設の設計・施工を一括で発注し、維持管理・運営を指定管理者等で別途発注する。 ※D:Design(設計)、B:Build(建設)、O:Operate(維持管理・運営)の略称	公共	民間	公共	公共	
DBO	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注する。※略称はDB+Oと同様	公共	民間	民間	公共	
P F I	BTO	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括発注し、その費用も民間事業者が調達する。施設完成後に公共に施設所有権を移転する。 ※B:Build(建設)、T:Transfer(所有権移転)、O:Operate(維持管理・運営)の略称	民間	民間	民間	公共
	BOT	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括発注し、その費用を民間事業者が調達する。事業終了後に公共に施設所有権を移転する。※略称はBTOと同様	民間	民間	民間	民間 事業終了後、公共
	BOO	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括発注し、その費用を民間事業者が調達する。公共に施設所有権の移転は行わない。 ※B:Build(建設)、O:Operate(維持管理・運営)、O:Own(施設所有)の略	民間	民間	民間	民間
リース	事業者が施設の設計建設を行い、事業者が所有する施設を市が賃借し、維持管理・運営を別途民間委託等により行う。	民間	民間	公共 (委託等)	民間	
定期借地権	事業者に土地を賃借し、事業者が施設の設計・施工・維持管理・運営を行う。事業終了後に施設を撤去する。	民間	民間	民間	民間 事業終了後、撤去	

## 11.2. 事業スキームの検討

上記の検討結果を踏まえ、福祉の拠点施設の整備の事業スキーム案を以下に示します。

- ・福祉の拠点施設（建物、駐車場）は、民間事業者が整備します。
- ・社会福祉協議会事務所と地域コミュニティ施設（交流スペース）は民間施設に入居し、市が賃借します。
- ・市が必要な駐車場（社協用、保健センター利用者用）については、民間事業者が整備した上で市が賃借する、または、市による整備とします。

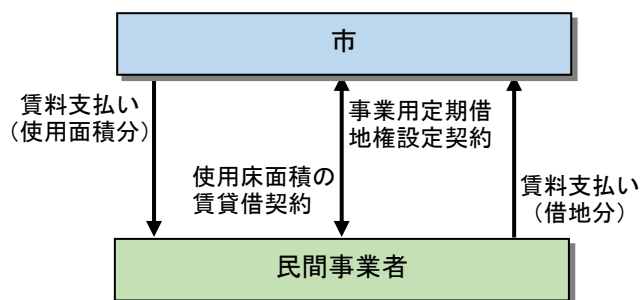
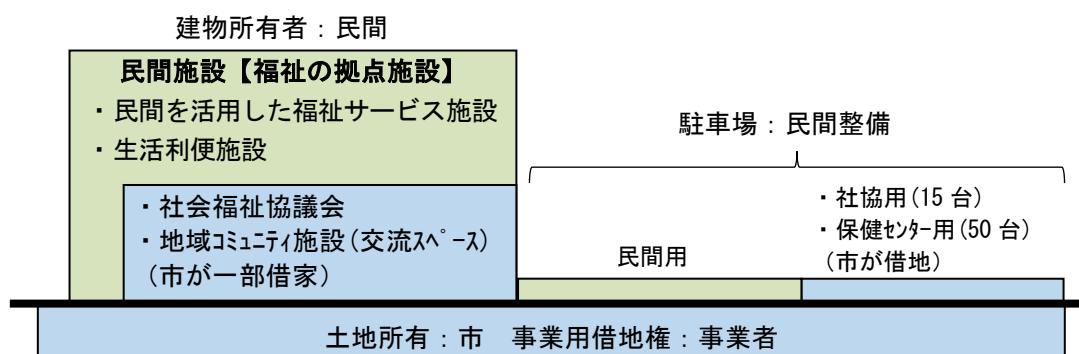


図 11-1 事業スキーム案



## 12. 財政負担額の検討

福祉の拠点施設の整備における市の財政負担については、市で施設（社協分）を賃借した場合、市で施設（社協分）を整備する場合で検討します。

### 12.1. 市が施設（社協分）を賃借した場合

#### 12.1.1. 市の支出費用

##### (1) 社会福祉協議会

社会福祉協議会事務所の必要な面積は  $500 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2$ （共用部） =  $600 \text{ m}^2$  であり、周辺の貸事務所料金を踏まえ、賃料は坪あたり月 1 万円（ $1 \text{ m}^2$ あたり 3,000 円）とし、年間の賃貸料は 21,600 千円となります。

##### (2) 地域コミュニティ施設（交流スペース）

地域コミュニティ施設（交流スペース）は、展示スペースや休憩スペースと考え、 $30 \sim 50 \text{ m}^2$  とした場合【仮定】、周辺の貸事務所の料金を踏まえ、賃料は坪あたり月 1 万円（ $1 \text{ m}^2$ あたり 3,000 円）とし、賃貸料は  $30 \text{ m}^2$  であれば年間 1,080 千円となります。

##### (3) 駐車場

社会福祉協議会事務所用の 15 台分について、周辺の駐車場料金を踏まえ、賃料は 1 台あたり月 5,000 円とした場合、年間の賃貸料は 900 千円となります。

また、保健センター用の 50 台分については、必要な日数を月の半分とし、 $2,500 \text{ 円} \times 50$  台分で 125 千円/月となり、年間の賃料は、1,500 千円となります。

駐車料金の合計は、年間 2,400 千円となります。

##### (4) 運営費（地域コミュニティ施設）

運営費は、地域コミュニティ施設（交流スペース）を想定し、職員 1 人が常に対応する場合は、時給 1,028 円（埼玉県最低賃金、令和 5 年 10 月 1 日時点）とした場合、運営費は年間 1,974 千円となります。

#### 12.1.2. 市の収入費用

借地面積は、公共施設の建替え用地（ $1,800 \text{ m}^2$ ）を除く敷地面積（ $5,400 \text{ m}^2$ ）とします。

##### (1) 借地料

対象敷地は  $5,400 \text{ m}^2$  とし、借地料の単価は年間 1,773 円/ $\text{m}^2$  とした場合、借地料は年間 9,574 千円となります。

##### (2) 事業法人税

民間の事業延床面積は第 1 種住居地域から最大  $3,000 \text{ m}^2$  とし、社会福祉協議会と地域コミュニティ施設の面積（ $630 \text{ m}^2$ ）を差し引き、対象面積を  $2,370 \text{ m}^2$  とします。事業法人税は事業所面積  $\times 600 \text{ 円}/\text{m}^2$  となることから、年間 1,422 千円となります。

### **(3) 固定資産税**

民間の事業延床面積は第1種住居地域から最大3,000㎡とし、固定資産税は、事業所面積×842円/㎡となることから、年間2,526千円となります。

## **12.2. 市が施設（社協分）を整備する場合**

### **12.2.1. 市の支出費用**

#### **(1) 施設整備費**

整備する建物の面積は社会福祉協議会500㎡と共用部100㎡、地域コミュニティ施設（交流スペース）30㎡で630㎡とします。「国土交通省令和6年度新営予算単価」等から、事業前調査費、建設設計費、工事監理費、建設工事費、外構整備費、舗装費を算出した結果、施設整備費は274,856千円となります。

#### **(2) 維持管理費**

維持管理費の単価は「令和5年度庁舎維持管理費要求単価」から設定し、定期点検及び保守は年間1,671円/㎡、清掃は3,276円/㎡とし、年間の維持管理費は3,117千円となり、30年間では93,510千円となります。

#### **(3) 大規模改修費用**

大規模改修は20年後に実施するものとし、単価は公共施設等総合管理計画の総務省ソフトから設定し、「市民文化系、社会教育系、行政系等施設の250千円/㎡とした場合、大規模改修費用は157,500千円となります。

#### **(4) 運営費（地域コミュニティ施設）**

運営費は、地域コミュニティ施設（交流スペース）を想定し、職員1人が常に対応する場合は、時給1,028円/時間（埼玉県 lowest賃金、令和5年10月1日時点）とした場合、運営費は年間1,974千円となります。

### **12.2.2. 市の収入費用**

土地を民間に借地しないため、収入は見込んでいません。

### 12.3. 財政負担のとりまとめ

#### (1) 市が施設（社協分）を賃借した場合の財政負担

市が賃借した場合の財政収支を30年間算出した結果、以下となります。

表 12-1 市が施設（社協分）を賃借した場合の財政負担（30年間）

項目	項目	費用
支出	社会福祉協議会事務所（500 m <sup>2</sup> ）+100 m <sup>2</sup> の賃料	21,600 千円
	地域コミュニティ施設（交流スペース）（30 m <sup>2</sup> ）の賃料	1,080 千円
	駐車場の賃料	2,400 千円
	運営費（地域コミュニティ施設）	1,974 千円
	計（年間）	27,054 千円
	30 年間	811, 620 千円
収入	借地料	9,574 千円
	事業法人税	1,422 千円
	固定資産税	2,526 千円
	計（年間）	13,522 千円
	30 年間	405, 660 千円
収支	30 年間	▲405, 960 千円

#### (2) 市が施設（社協分）を整備する場合の財政負担

市が社会福祉協議会等の施設を整備した場合の市の財政収支を30年間算出した結果、以下となります。

表 12-2 市が施設（社協分）を整備する場合の財政負担（30年間）

項目	項目	費用
支出	施設整備費	274,856 千円
	維持管理費（30年） ※年間 3,117 千円	93,510 千円
	大規模改修費用（20年後に実施）	157,500 千円
	運営費（地域コミュニティ施設）30年	59,220 千円
	計（30年間）	585, 086 千円
収入		0 円
収支	30 年間	▲585, 086 千円

### (3) 財政負担の比較

以下の考えで収支を整理しました。

- ① 敷地を民間に借地（5,400 m<sup>2</sup>）し、民間が建物整備 + 市が施設（社協分）を賃借
- ② 社協等を市が単独整備 ※敷地借地なし

表 12-3 市の財政負担（賃借、整備した場合の比較）

	①敷地借地＋ 市が施設（社協分）を賃借	②社協を市が単独整備 ※敷地借地なし
支出	811,620 千円	585,086 千円
収入	405,660 千円	0 円
収支 (市負担)	▲405,960 千円	▲585,086 千円

収支を比較した結果、①「敷地借地＋市が施設（社協分）を賃借」の方が、市の負担は少なくなります。

## 13. 事業スケジュール

事業スケジュールは、現時点で以下のとおり想定します。

表 13-1 事業スケジュール（想定）

年度	想定スケジュール
令和 6 年度～7 年度	事業者の公募期間
令和 8 年度以降	設計、建設、福祉の拠点の開業