

複合型中心拠点誘導施設 基本計画

平成 30 年 9 月
小 諸 市

目次

第1章	基本的な考え方.....	- 1 -
第1節	本計画の位置付け.....	- 1 -
第2節	本計画の目的.....	- 2 -
第3節	これまでの経過と事業の進め方.....	- 3 -
第2章	これまでにいただいたご意見のまとめ.....	- 6 -
第3章	集約する都市機能.....	- 8 -
第4章	施設レイアウト.....	- 11 -
第1節	計画の概要.....	- 11 -
第2節	施設のゾーニング.....	- 12 -
第3節	福祉施設のレイアウト.....	- 14 -
第4節	公共駐車場のレイアウト.....	- 18 -
第5節	歩行者通路のレイアウト.....	- 18 -
第6節	商業施設のレイアウト.....	- 18 -
第5章	福祉施設等の利用・運営の考え方.....	- 20 -
第6章	概算事業費の総括.....	- 21 -
第1節	整備事業費の試算.....	- 21 -
第2節	運用経費の試算.....	- 22 -
第3節	商業テナントの考え方.....	- 23 -
第7章	スケジュール.....	- 24 -
第1節	事業スケジュール.....	- 24 -
第2節	今後の検討課題.....	- 25 -

第1章 基本的な考え方

第1節 本計画の位置付け

これまでに小諸市では、“コンパクトシティ”の理念のもと、市庁舎敷地一帯において、図書館・市民交流センターを併設するとともに、浅間南麓こもろ医療センターを誘致し、隣接地に建設された小諸商工会議所会館やあいおい公園も含め、様々な皆さんが出会い、語らう拠点の形成を進めてきました。

そして、第5次基本構想(平成27年度策定)において、「住みたい 行きたい 帰ってきたい まち 小諸」を将来都市像とし、それぞれの地域にお住まいの皆さんが、自分の住んでいる地域に誇りをもっていただき、今後も持続的に暮らしていくことができるまちづくりをめざすこととしています。そのため、小諸市第10次基本計画では、これまでのコンパクトシティを見直し、各地域を結ぶ地域公共交通ネットワークを充実させつつ、公共交通の利便性が特に高い中心市街地へ、賑わいを創出することのできる商業施設や福祉施設等の都市機能を計画的に誘導するとともに、関連計画に基づき、将来にわたる暮らしやすさを確保するために、“多極ネットワーク型コンパクトシティ”形成に向けた施策に取り組んでいます。

本計画は、基本構想及び基本計画、そして多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に係る生活基盤分野の関連計画を上位計画とし、公共施設等総合管理計画をはじめ、各政策分野における諸計画と調整を図りながら策定されるものです。

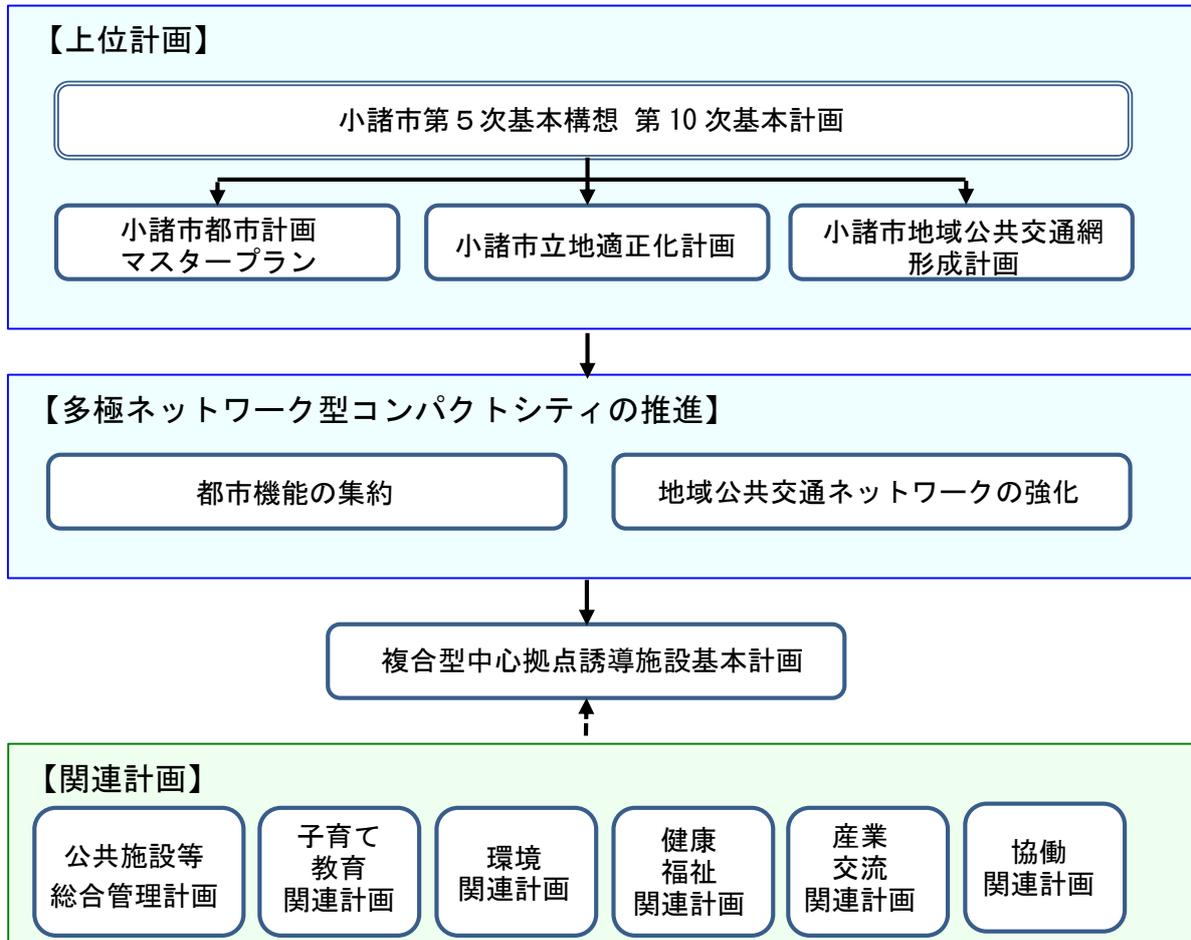


図1 複合型中心拠点誘導施設整備基本計画の位置付け

第2節 本計画の目的

本計画は、日常生活に欠かすことのできない施設(中心拠点誘導施設)で、次のような課題を持つ福祉施設、市コミュニティバスターミナル、公共駐車場及び商業施設を、複合型施設として1つの施設に集約し、総合病院や図書館、金融機関に隣接した場所で整備することにより、多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を推進することを目的とします。

- ① 福祉施設について、高齢者が交流・活動する場や、多世代間の交流ができる場、子育て等における多様なニーズに対応した支援を行う場等が求められています。また、既存の公共施設の老朽化への対策が必要となっています。
- ② 市の公共交通であるコミュニティバス「こもろ愛のりくん」のターミナル(乗り換え場所・待合室)は駐車場所がなく、安全で円滑な運行に苦慮しています。今後、「こもろ愛のりくん」の利用促進を図る上でも、駐車場所が確保されたターミナルが必要となります。
- ③ 賑わいの創出のためには、市内の方のみならず、市外の方にも多く来ていただくことが重要であり、公共交通利用者のみならず、自家用車の利用者のことも考慮する必要があります。また、市営第1・2・3駐車場でのピーク時にも対応した公共駐車場の確保が必要となっています。
- ④ 商業施設について、小諸駅の半径1km圏内に唯一立地していたスーパーマーケットが休業し、多くの方が買い物に不便しており、周辺商業地域をはじめ小諸市の経済への影響が懸念されるところです。

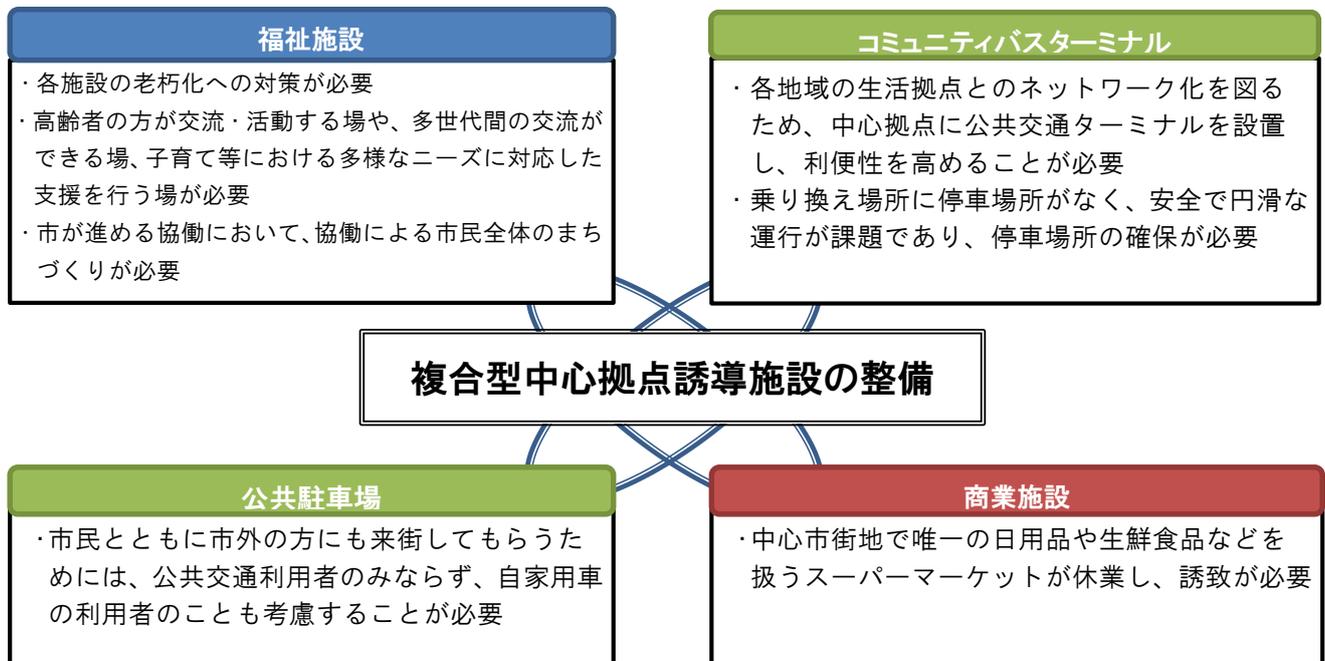


図2 現状の課題と複合施設整備

第3節 これまでの経過と事業の進め方

複合型中心拠点誘導施設の整備に向けては、先ず市の方針を示す「複合型中心拠点誘導施設整備構想（以下「整備構想」という）」の検討を行いました。

なお、市庁舎周辺の土地利用については、以前より、関係する法人の皆さんと意見交換を行ってまいりました。

複合型中心拠点誘導施設の整備は、法人を主体とした様々な地権者が複雑に関係し合う中心市街地で実施することから、市が中心となって一体的に働きかけることで、用地の確保や事業化の促進を図るものであり、平成29年12月に整備構想を公表したところです。

その後、事業化のため整備構想を具体化する本計画の策定に着手し、市の考え方を周知し、市民の皆さんからご意見をいただくため、整備構想に係る市民説明会を平成30年2月から4月にかけて、市内各地区で10回開催し、延べ338人の方にご参加いただくとともに、記入式アンケートとして98件の回答をいただきました。

また、市議会においては、平成30年5月に市民の皆さんとの懇談会である「議会と語る会」が、市内7箇所で開催され、出された意見をもとに「市民の声を届ける要望書」が提出されました。

本計画には、これまでにいただいたご意見をできる限り反映させました。

今後につきましては、平成30年7月に基本計画素案を公表し、意見募集を平成30年9月まで行い、平成30年8月には市内各地区において、基本計画素案に係る説明会を開催し、市民の皆さんの理解が更に深まるよう、できるだけ丁寧な説明に努めてまいります。

表 1 基本計画策定までの主な説明経過

平成 29 年	12 月 19 日	整備構想公表
	12 月 25 日	相生区役員会説明会
	12 月 28 日	小諸商工会議所まちづくり特別委員会での説明
平成 30 年	1 月 25 日	広報2月号にて整備構想をお知らせ
	1 月 26 日	市民団体から「新福祉施設基本計画にあたっての要望書」が提出
	1 月 29 日	相生区民説明会
	2 月 15 日	整備構想に係る市民説明会(市全体)
	2 月 20 日	(株)まちづくり小諸説明会
	2 月 27 日	佐久浅間農協組合員説明会
	3 月 1 日	小諸市高齢者福祉センター運営委員会説明会
	3 月 7 日	小諸商工会議所及び同まちづくり委員会説明会
	3 月 16 日	小諸市高齢者クラブ連合会説明会
	3 月 18 日	整備構想に係る市民説明会(中部地区)
	3 月 19 日	整備構想に係る市民説明会(北大井地区)
	3 月 22 日	広報4月号にて整備構想に係る考え方をお知らせ
	3 月 26 日	整備構想に係る市民説明会(大里地区・西小諸地区)
	3 月 27 日	整備構想に係る市民説明会(川辺地区)
	3 月 29 日	整備構想に係る市民説明会(南大井地区)
	3 月 30 日	小諸市市民活動・ボランティアサポートセンター運営委員会から「小諸市市民活動・ボランティアサポートセンターに関する要望について」が提出
	4 月 5 日	整備構想に係る市民説明会(三岡地区)
	4 月 13 日	小諸北佐久医師会説明会
	4 月 23 日	整備構想に係る市民説明会(東南部地区)
	4 月 24 日	整備構想に係る市民説明会(西部地区)
	4 月 25 日	整備構想に係る市民説明会(東部地区)
	4 月 26 日	広報5月号にて整備構想の概要をお知らせ
	5 月 15 日	小諸市社会福祉協議会説明会
5 月 21 日	佐久浅間農協組合員説明会	

平成 30 年	5月 23 日	市民団体から「新福祉施設基本計画にあたっての要望書」が市議会に提出(6月18日総務文教委員会において採択)
	5月 24 日	広報6月号にて市民説明会の概要をお知らせ
	5月 30 日	市民団体から「複合型中心拠点誘導施設整備構想に対する要望書」が提出
	5月 31 日	市議会から「市民の声を届ける要望書」が提出 (議会と語る会 5月9日から16日にかけて7箇所開催)
	6月 1 日 ～22 日	小諸市高齢者福祉センター利用者アンケート実施
	6月 18 日 ～20 日	市議会6月定例会にて「市民の声を届ける要望書」に係る市の考え方について説明(総務文教分科会、福祉環境分科会、経済建設分科会)
	6月 19 日	小諸市社会福祉協議会事務打合せ会議
	6月 26 日	ボランティアセンター運営委員会及び利用者説明会
	6月 28 日	広報7月号にて高齢者福祉センターについてお知らせ
	7月 11 日	小諸市高齢者クラブ連合会説明会
	7月 19 日	小諸市高齢者福祉センター運営委員会説明会
	7月 26 日	複合型中心拠点誘導施設基本計画素案公表 意見募集開始(9月7日まで)
	8月 18 日	施設基本計画素案に係る市民説明会(北大井地区) // (三岡・南大井地区)
	8月 19 日	施設基本計画素案に係る市民説明会(川辺地区) // (大里・西小諸地区)
	8月 20 日	施設基本計画素案に係る市民説明会(中央地区)
9月 25 日	施設基本計画策定	

第2章 これまでにいただいたご意見のまとめ

これまでにいただいたご意見については、事業の進め方や施設全体に係ること、そして、導入を計画する各機能に対する要望など多岐にわたりました。

いただいたご意見のうち事業の進め方については、本計画への市民の皆さんの理解を深め、ご意見をいただくべく、各地区での説明会を開催し、素案の閲覧及び意見募集期間を十分に設けることとします。

また、福祉施設については、高齢者に限ることなく、様々な世代の皆さんを対象として、病児・病後児保育施設やファミリーサポートセンター、ボランティアセンター、多世代交流スペースを設け、福祉に係る様々な事業についての周知を図り、担い手の育成、輩出に努めるとともに、賑わいの形成を図ります。

表2 意見・要望と市の考え方(対応方針)

	意見	対応方針
事業の進め方	市民へ説明し、理解してもらい、そして協力を得ながら進めていくことが必要。市は説明の機会を設けながら、市民協働によって事業を進めていくべき。	本計画素案については、各地域で市民説明会を開催するとともに、パブリックコメントの期間を十分設けて実施します。そして、いただいたご意見については、事業へ反映するよう努めます。
	丁寧な説明を行いながら、タイミングを逸しないように進めてほしい。	本計画に基づき、関係する団体や法人と協議を進め、円滑な事業実施を図ります。
施設全体の計画(レイアウトなど)	小諸市発展のためには国道18号、国道141号の主要幹線沿いの整備が必要。	広域幹線道路である国道141号に近接して公共駐車場及び福祉施設を配置します。
	安全で利便性の高い歩道など歩行者導線をきちんと確保してほしい。	歩行者が施設内の各機能にアクセスしやすいように歩行者通路の確保に努め、安全性・利便性を高めます。
	ぎゅうぎゅうに詰め込まれた施設にならないような配慮が必要。	各機能が求められる事業展開が行えるよう、レイアウトを工夫しスペースを確保します。
	将来自動車の運転に不安を覚えることを考えれば施設の必要性が理解できる。	高齢化社会の進展に対応するため、市コミュニティバスのターミナルを軸としたレイアウトとします。
	整備構想で総事業費29億円を示しているが、この事業費を超すことがないような計画とすること。	整備構想で示した想定事業費を超えないよう、本計画では効率的なレイアウトとします。
	施設のバリアフリー化をきちんと行ってほしい。	様々な皆さんが利用しやすいような施設とします。
	相生町をはじめ中心市街地の活性化につながる施設整備が必要。	施設と中心市街地、市庁舎一帯との回遊性を高め、活性化につながるレイアウトとします。

	意見	対応方針
福祉施設	高齢者福祉センターは現在の利用者の想いをくみ取ってほしい。そして、浴室や介護予防教室のスペースはきちんと取ってほしい。	高齢者福祉センターには、浴室・介護予防教室・趣味の講座などの主要な事業がしっかりと展開できるようなレイアウト・スペースを設けます。
	高齢者福祉センターは公共交通の利便性の高い場所に立地が必要。	市コミュニティバスターミナルが利用しやすいレイアウトとします。
	高齢者だけではなく、若い世代をはじめ全世代が広く利用できる施設を整備すべき。	福祉施設については、多様なニーズ、様々な世代の皆さんを対象とした事業を行うため、子育て・ボランティア支援施設を導入します。
	中心市街地でのボランティアセンターの整備が必要。	ボランティア事業・ファミリーサポート事業への理解を広め、新たな担い手の輩出・育成のため、ボランティアセンター・ファミリーサポートセンターを導入します。
	子育て支援施設の充実が必要。	多様な子育てニーズに対応するため、病児・病後児保育施設、ファミリーサポートセンターを導入します。
	世代間の交流スペース、くつろぎの場が必要。	様々な世代の皆さんが出会い、交流できるよう、福祉施設の利用者に限らない、交流スペースを導入します。
駐車場・ターミナル	交通の渋滞・混雑への対応を図ってほしい。	施設に接する道路の拡幅工事、入出庫のしやすい公共駐車場の整備、市コミュニティバスが利用しやすいターミナルの整備を行います。
	高齢者の利便性に配慮した駐車場にすべき。	利便性が高く、また、歩行者の安全を確保した駐車場とします。
商業施設	中心市街地には、生鮮食料品をはじめとする身の回り品を扱うスーパーマーケットが必要。	商業施設については、様々な身の回り品が提供でき、集客力の高いスーパーマーケットを誘致出来るよう、施設レイアウト・スペースを確保します。
	商業スペースの整備費はテナント料としてきちんと回収し、長期間の事業を担保するような契約を締結すべき。	商業テナントの契約については、商業スペースの整備費を回収するとともに、安定したテナント運営が行えるような契約とします。

第3章 集約する都市機能

施設に集約する都市機能は、これまでにいただいたご意見を反映して、中心市街地に整備し複合化することで、更に機能が高まる都市機能を集約します。

具体的には、福祉施設については、高齢者の外出機会を創出する高齢者福祉センターだけではなく、市民の皆さんから要望があった、多様なニーズ、様々な世代の皆さんを対象とした施設の導入を計画します。そこで、子育て支援施設である、病児・病後児保育施設やファミリーサポートセンター、市民協働の核となるボランティアセンター、様々な世代が出会い交流する場である多世代交流センターを集約します。

コミュニティバスターミナル及び公共駐車場については、地域公共交通の軸となる「こもろ愛のりくん」のバスターミナルを中心拠点に整備することで、高齢化社会に対応した効率的な運行が図られ、また、市内のみならず市外からの来街者も想定した公共駐車場を整備することで、増加が見込まれる駐車場需要に対応します。

商業施設は、一度の外出で様々な日常の用事が済む“利便性の高いまちづくり”に必要不可欠となる、様々な身のまわり品を扱う集客力が高い、将来にわたり持続的な経営が可能となるスーパーマーケットをテナント施設として集約します。

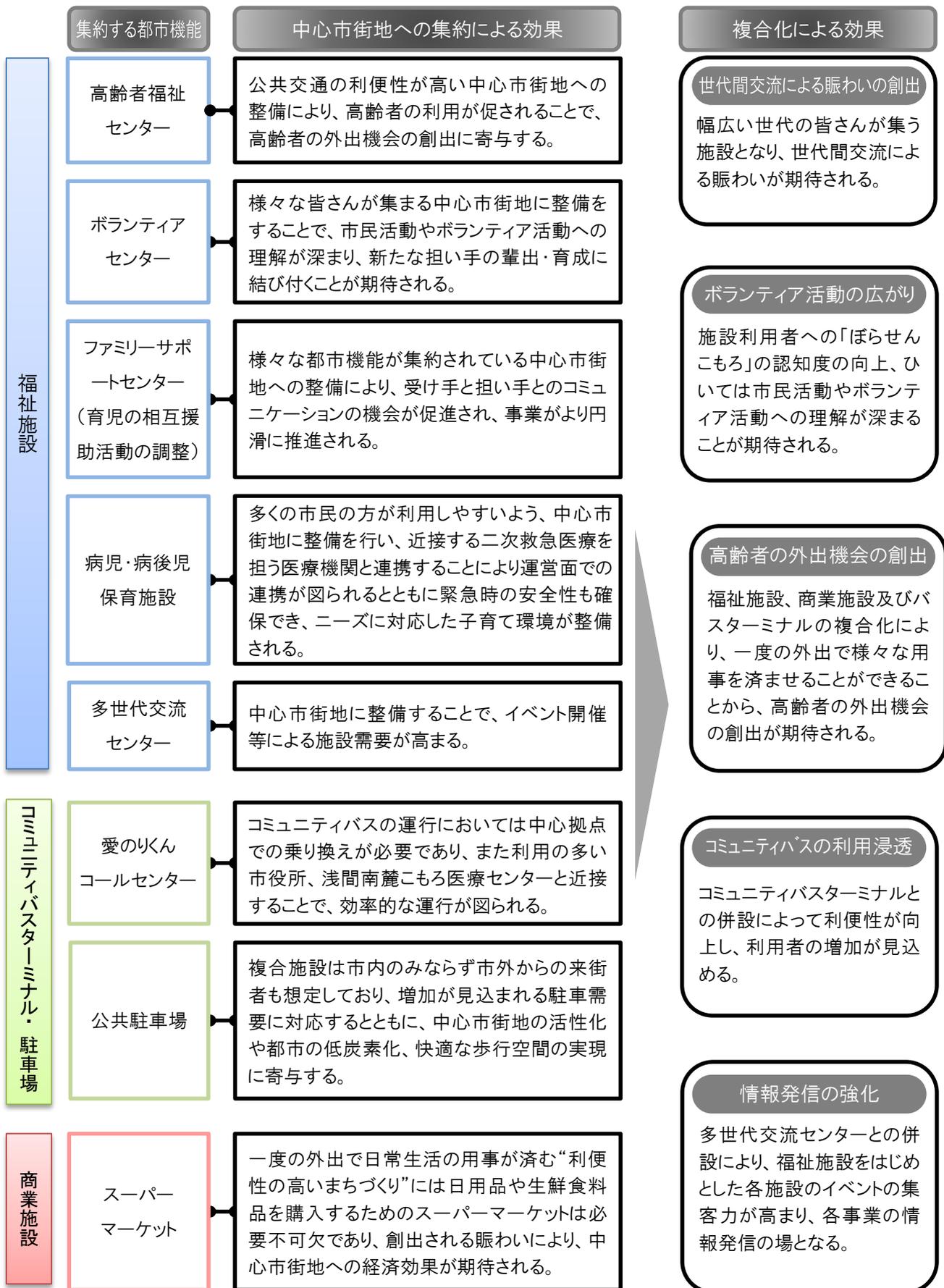


図3 複合化する都市機能の効果

第4章 施設レイアウト

第1節 計画の概要

本施設の整備は、“様々な都市機能が集積した賑わいの拠点”の形成を促進するため、市役所敷地一帯に近接した相生町二丁目一帯を事業用地とします。

(1) 車両アクセス

施設南側に走る広域幹線である国道141号と西側に走る相生町通り(県道菱野筒井線)の2方向からのアクセスが可能となります。また、広域幹線等との接続により、市内のみならず市外からの来訪にも対応し、自家用車の利用も想定した駐車場整備を行い、市街地の活性化につなげます。

(2) 歩行者アクセス

市役所敷地と本計画地間での人の往来及び相生町商店街への展開につながる歩行者導線の確保に努めます。また、小諸駅及び商店街からの歩行者の回遊性を配慮した歩行者通路を施設内に整備します。

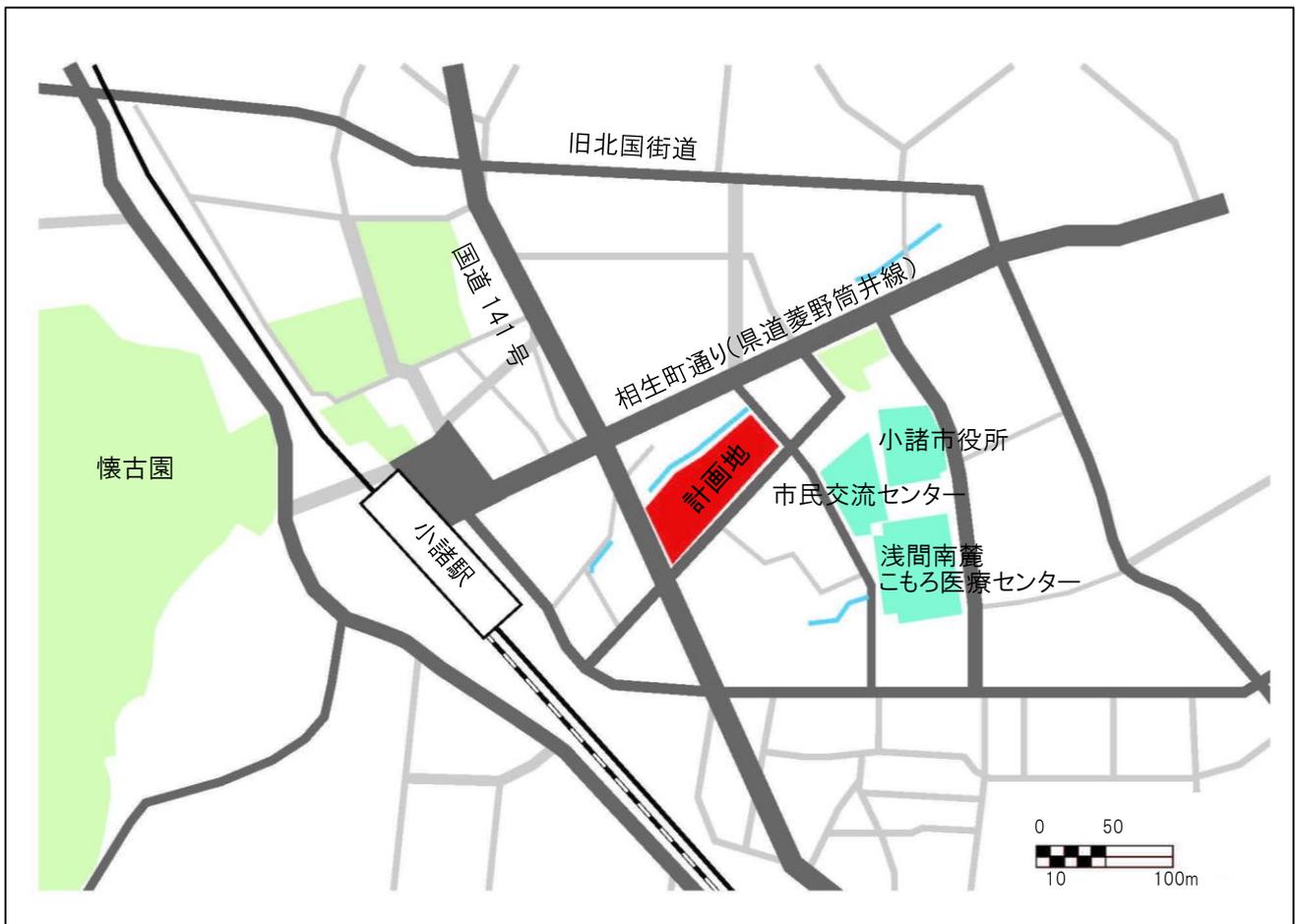


図4 計画地位置図

第2節 施設のゾーニング

本施設は、市庁舎一帯、中心市街地及び小諸駅との回遊性を高め、活性化につながるレイアウト計画とします。

(1) 福祉施設

福祉施設は、様々な皆さんが利用するため、広域幹線である国道141号に面して配置することで、市コミュニティバスや自家用車によるアクセス及び小諸駅からの歩行者のアクセスが円滑になるよう計画します。

(2) コミュニティバスターミナル・公共駐車場

コミュニティバスターミナルは、福祉施設と直結することにより、高齢者の方をはじめ、様々な皆さんにとって利便性を高め、外出機会の創出を促します。

公共駐車場は、広域幹線である国道141号と相生町通りからのアクセスに配慮し、国道141号と相生町通りから進入することができるよう2箇所を整備します。

(3) 商業施設

商業施設は、市庁舎敷地に近接して配置することで、市庁舎一帯との回遊性を高め、多くの皆さんの利便性を高めるとともに、相生町商店街にも近いことから、賑わいを商店街へ展開することを促進します。



図5 施設周辺図

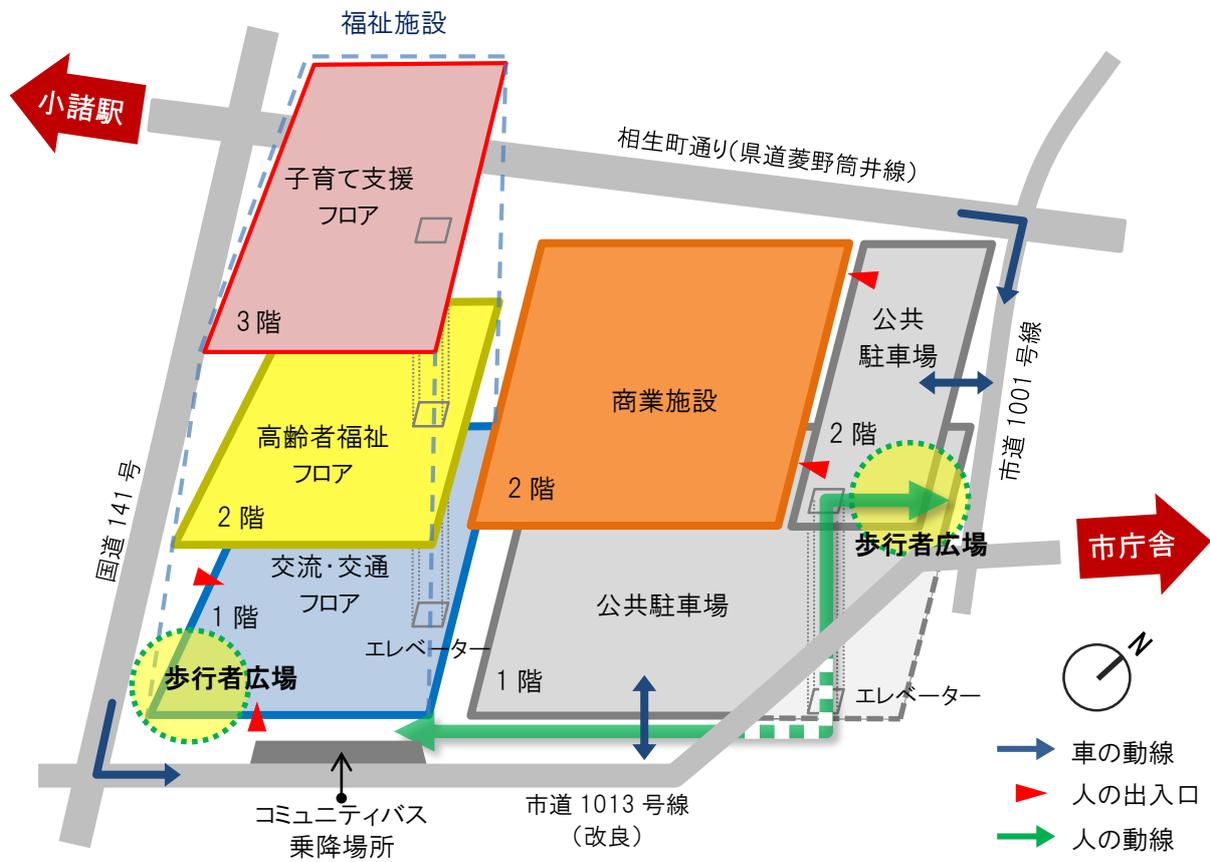


図 6-1 施設の構成イメージ

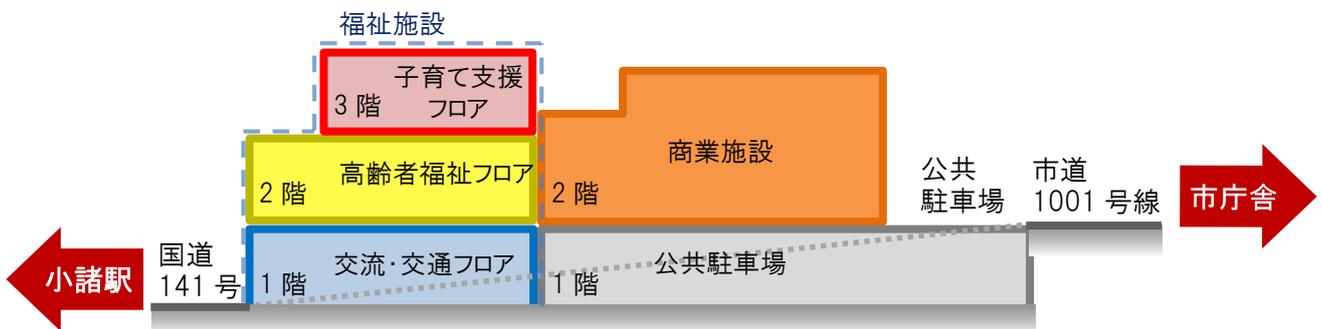


図 6-2 施設の断面イメージ

第3節 福祉施設のレイアウト

福祉施設のレイアウトは、各機能に求められる事業を展開できる十分なスペースを確保することとし、利用頻度が高い施設を1階に配置することで利便性を高め、階層があがるにつれ利用者の滞在時間が長い施設構成にすることとします。

その結果、1階にコミュニティバスターミナル・多世代交流センター、2階に高齢者福祉センター・ボランティアセンター・ファミリーサポートセンター、3階に病児・病後児保育施設からなる、3階建てのレイアウトとします。

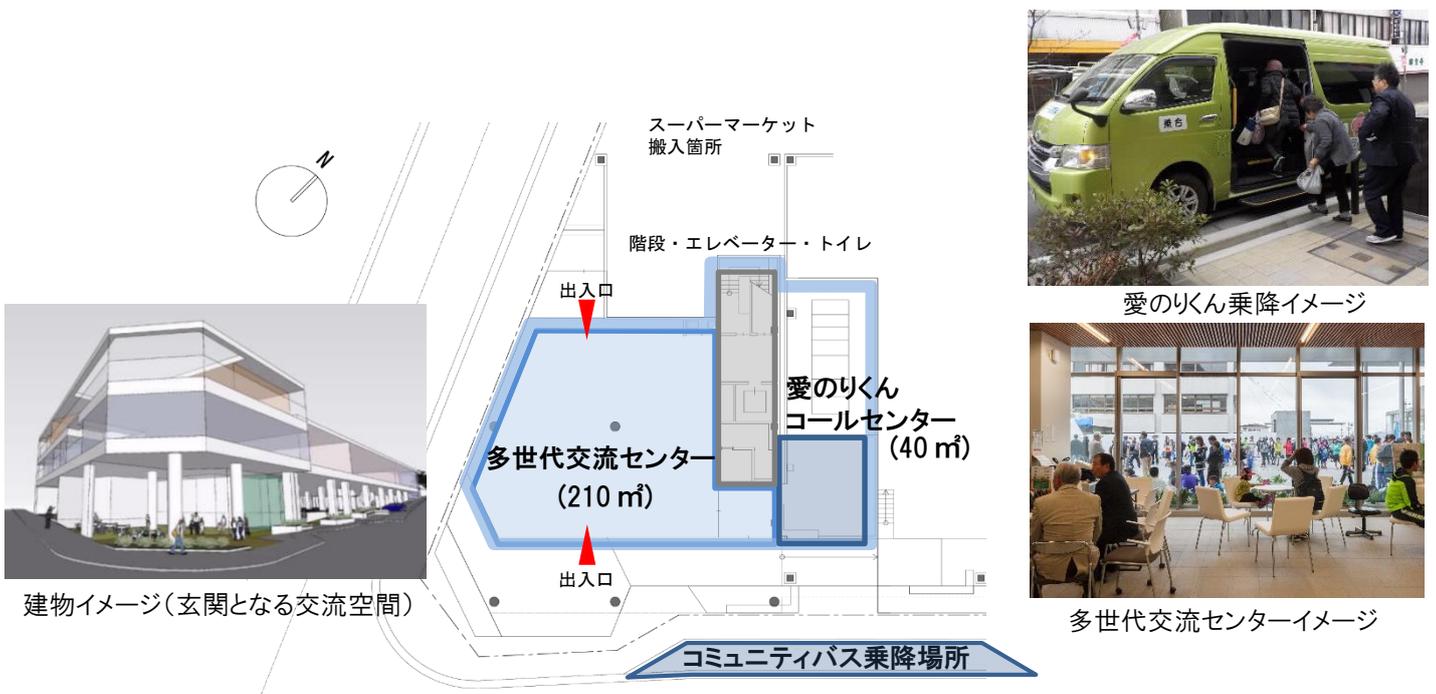
これにより、福祉施設が敷地南側に配置されることで、全ての階へ自然光が取り入れられ、利用環境に配慮することが可能となります。

1階 交流・交通フロア

1階は、様々な皆さんに開放されたスペースとするため、コミュニティバスターミナルと多世代交流センターを配置します。

多世代交流センターでは、福祉施設利用者のみならず、若い世代の皆さんにも利用いただけるような空間とするほか、イベントスペースにも活用することで、交流の活性化や市民活動への理解を促します。

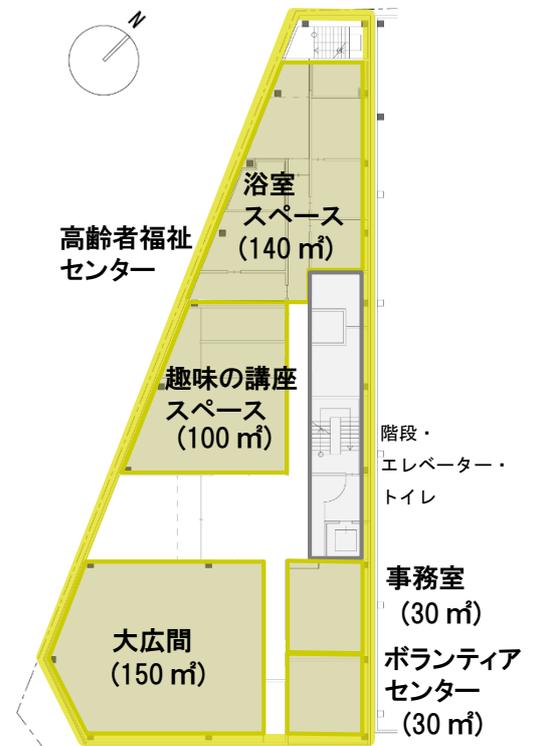
コミュニティバスターミナルは、愛のりくんコールセンターほか、専用の乗降場所を設け、安全で円滑な利用を図るものです。



◆ 図 7-1 各施設のレイアウト(1階)

2階 高齢者福祉フロア

2階は、1階からのアクセスも良いため、利用者の多い高齢者福祉センター及びボランティアセンターを配置します。高齢者福祉センターには現在の施設と同規模の介護予防指導や憩いの場として利用できる大広間、浴室を設けるほか、趣味の講座等に利用できる会議室を設けます。また、ボランティアセンターについては、活動の拠点となるボランティア専用スペースを設けます。ファミリーサポートセンターについては、ボランティアセンターの事務所と兼用するものです。



2F 高齢者福祉センター
大広間での介護予防指導室イメージ



2F 高齢者福祉センター
趣味の講座イメージ



2F 高齢者福祉センター
浴室イメージ

3階 子育て支援フロア

3階は、最も滞在時間の長い病児・病後児保育施設を配置することとします。病児・病後児保育は、日々大きく変動する利用者ニーズに対応した保育体制を確保するため、近接する二次救急医療を担う医療機関の院内保育施設を併設し、一体的な運営を図ります。



3F 保育所イメージ

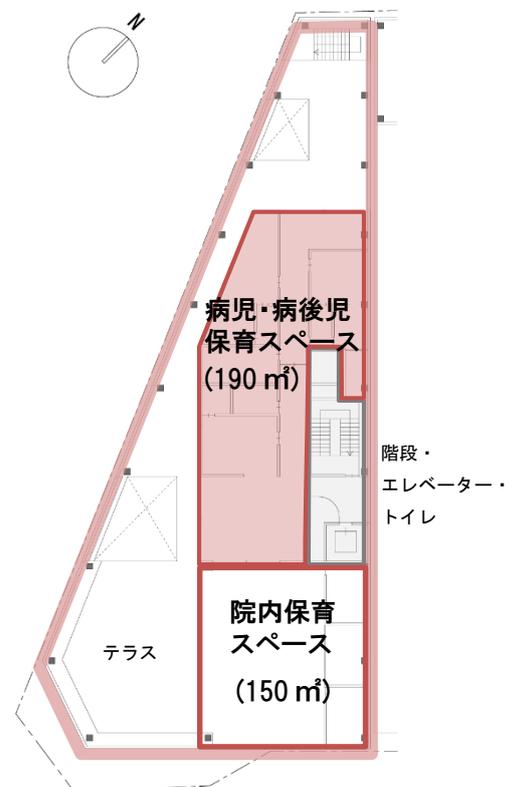


図 7-2 各施設のレイアウト(2階, 3階)

表 3 各施設の方針・各条件

1階 交流・交通フロア

	交流スペース	愛のりんコールセンター
計画方針	・福祉施設利用者に限らず、様々な皆さんの利用を想定し1階とする	・愛のりん乗降場所と直結するため1階に設置
主な事業内容	・複合化する福祉施設等のイベントにも対応	・愛のりん路線乗り換え ・愛のりん登録等諸手続き
利用条件	・福祉施設利用者に限らず、様々な皆さんを対象とする	・愛のりん登録者 ・市内在住者
機能条件	・イベントに対応できるスペースの確保 ・愛のりん待合スペースと交流スペースとの一体的な利用 ・誰もが利用できるトイレ設置 ・飲食可能なほか、物販イベントも対応	・待合スペースは交流スペースと併用 ・受付及びオペレーター室

2階 高齢者福祉フロア

	高齢者福祉センター	ボランティアセンター	ファミリーサポートセンター
計画方針	・利用者数が多いため、2階に一面のスペースとして配置する ・1階交流スペースと連動して利用が可能となり、イベント時等の利用の幅が広がる	・高齢者福祉センターと一体で整備することにより、事業の周知を図る ・1階交流スペースと連動して利用が可能となり、利用の幅が広がる	
主な事業内容	・入浴 ・介護予防教室 ・運動教室 ・趣味の講座(現 10 講座) ・健康・口腔・栄養相談	・各種手続き ・ボランティア作業 ・リソースコーナー ・各種相談等	・相互援助活動の調整等の事務 ・各種手続き
利用条件	・60歳以上の市内在住者 ※現在利用者: 約 20,000 人/年	・市民活動に携わる個人又は団体 ※H29 年度実績利用者数 6,125 人/年 登録者数:個人 241 人, 団体 211 団体	・相互援助活動の希望者
機能条件	・老人福祉法に基づく面積の確保。(老人福祉センターA型) ・浴室スペースは、現施設と同規模を確保する ・介護予防教室等の開催に対応するため現施設と同規模の大広間を確保する ・趣味の講座等に利用できるよう、現施設と同規模の会議室スペースを確保する	・会員の活動拠点となるボランティアセンター専用スペースを確保。(30㎡) ・2階施設で事務室を共有とし、スペースを有効活用する	・2階施設で事務室を共有とし、スペースを有効活用する

3階 子育て支援フロア

	病児・病後児保育施設	院内保育施設
計画方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保育施設は子どもたちが長時間滞在するため、3階に保育施設を設置する ・ 静かな環境で体調が悪い子どもの保育ができる。 ・ 医療機関と近接しており、看護師等の迅速な派遣が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日々利用者ニーズが大きく変動する病児・病後児保育について、近接する二次救急医療を担う医療機関の院内保育施設を併設することにより、必要な職種を安定的に確保し、持続的な施設運営を行う
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病児・病後児保育 	
利用条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 就学前の乳幼児 ・ 利用定員：6人/日程度 ・ 医師の診断により利用可能 	
機能条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用定員6人/日程度とし、児童福祉法の基準を満たす面積及び人員配置とする 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象人数 25 名

第4節 公共駐車場のレイアウト

公共駐車場は、施設南側に走る広域幹線である国道 141 号と西側に走る相生町通りからのアクセスに配慮し、国道 141 号側と相生町通りから進入することができるよう2箇所に配置します。

そして高齢者を含め、様々な皆さんにとって利便性の高い駐車場とするため、場内は交互通行が可能な車道幅員を確保するとともに、歩行者専用通路を設けます。なお、整備台数は 130 台程度とし、それ以上の駐車需要への対応については、隣接する駐車場の活用を進めていくものです。

第5節 歩行者通路のレイアウト

歩行者通路は、市庁舎一帯、相生町商店街及び小諸駅との回遊性が高まるよう、歩行者導線の確保に努めます。

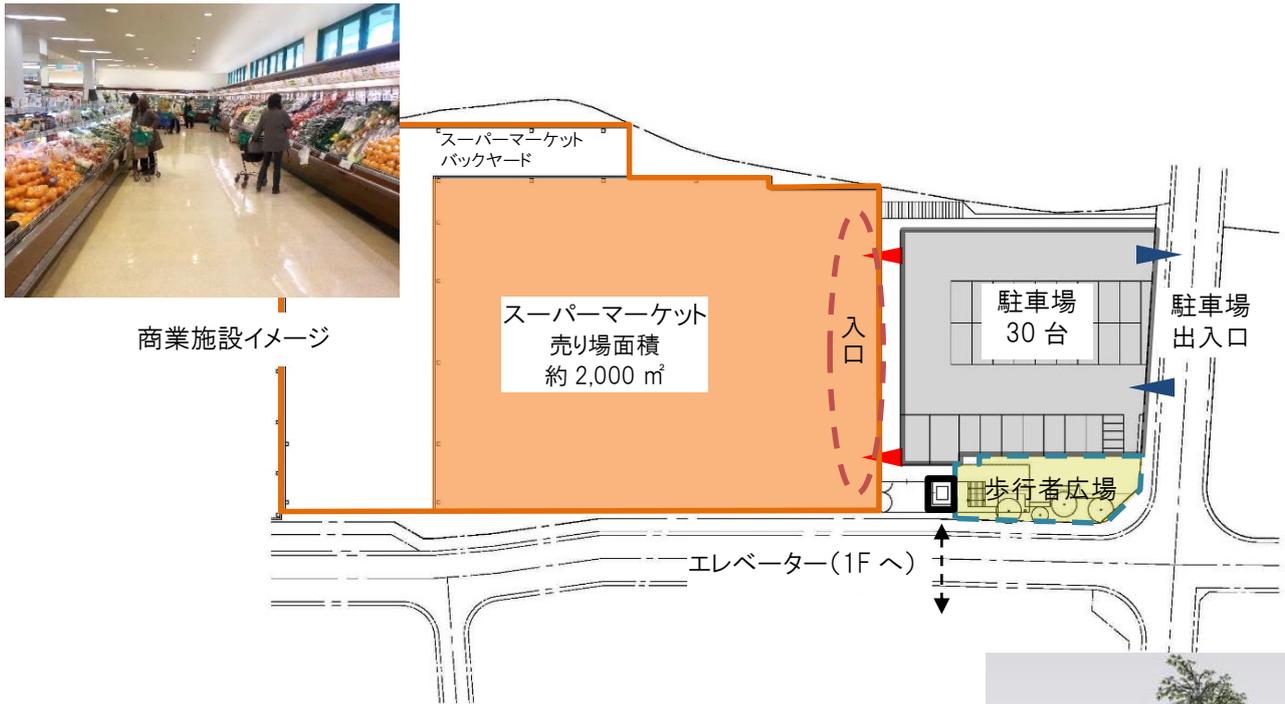
そして、福祉施設、商業施設及び公共駐車場との連絡には、バリアフリーにも対応したアーケード型の歩行者通路で行い、福祉施設の入口及び商業施設の入口の2箇所には歩行者広場を設け、安全で円滑な通行を促します。

第6節 商業施設のレイアウト

商業施設は、様々な身のまわり品を扱うスーパーマーケットをテナントとして予定しています。そして、スーパーマーケットが将来にわたり持続可能で安定した経営を行うために、一定規模の店舗面積が必要であることから、休業したツルヤ小諸店の約2倍の売り場面積を確保します。

あわせて、店舗入口を市道 1001 号線側に配置することで、市庁舎一帯との回遊性を高め、多くの皆さんの利便性を高めるとともに、相生町商店街への導線も確保できることから、商業施設の集客力を生かし、商店街の賑わいづくりや活性化にもつなげます。

2階 平面図



1階 平面図

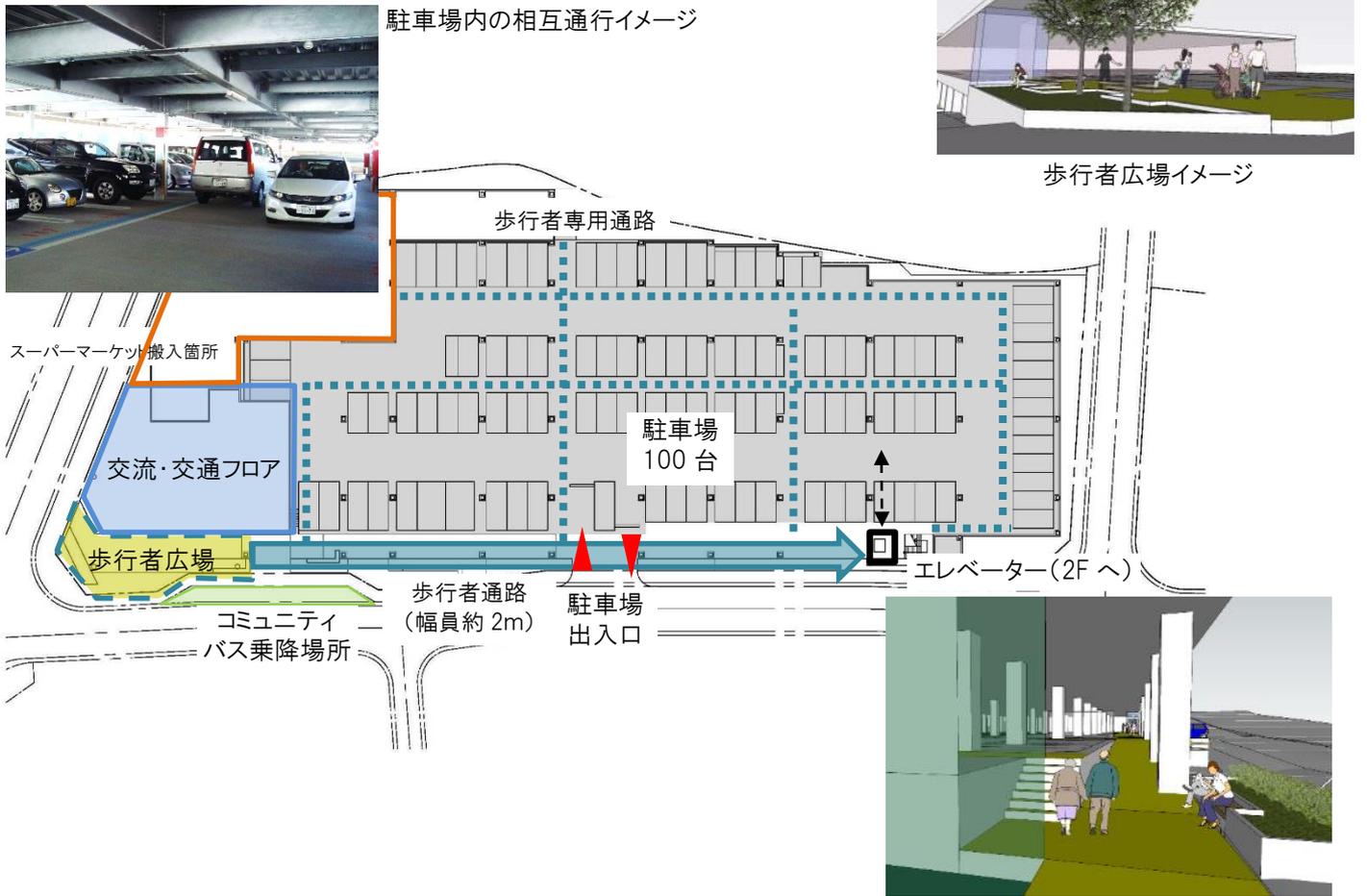


図 8 公共駐車場のレイアウト

第5章 福祉施設等の利用・運営の考え方

福祉施設、コミュニティバスターミナル及び公共駐車場の利用・運営に係る考え方については、多くの皆さんに施設をご利用いただき複合化による効果が高まるよう、一体的な利用・運営を行います。そこで、福祉施設については各階で運営事業者を統一します。

今後、利用日時や利用者負担等の利用方法の詳細をまとめた利用・運営計画を、機能ごとに個別に策定します。

また、公共駐車場については、商業テナント事業者による駐車場使用料を見込むことから、利用者の直接負担は想定していません。ただし、駐車場の利用時間は、施設の運営時間に即したものとして検討します。

表4 福祉施設等の利用・運営の考え方

分類	施設	利用日時及び利用方法 (料金・予約の有無等)	運営事業者
福祉施設	高齢者福祉センター	平日昼間を基本とし、夜間・休日については他施設と調整 ・高齢者福祉センターは原則無料。ただし、浴室等については利用者負担を検討	【運営事業者】 社会福祉法人 (現在：小諸市社会福祉協議会) 高齢者福祉施設とボランティアセンター及びファミリーサポートセンターを社会福祉法人に委託することにより、一体的な運営となり、運営の効率化を図る。
	ボランティアセンター	平日昼間を基本とし、夜間・休日については他施設と調整	
	ファミリーサポートセンター	他施設と調整し決定 ・援助活動に対する報酬有り	
	病児・病後児保育	平日 ・利用者負担を想定	【運営事業者】 近接する二次救急医療を担う医療機関 日々の利用者ニーズが大きく変動する病児・病後児保育について、近接する二次救急医療を担う医療機関の院内保育施設を併設することにより、必要な職種を安定的に確保し、持続的な施設運営を実現する。
	多世代交流センター	施設運営時間に則る	【運営事業者】 市コミュニティバス運営事業者 (現在：(株)まちづくり小諸)
ターミナル・コミュニティバス 駐車場	愛のりくんコールセンター	月曜日から土曜日の昼間	公共交通ターミナルの管理及び交流スペースの管理を行い、1階フロアを一体的に管理することとし、効率的な運営を図る。
	公共駐車場	施設運営時間に則る ・利用負担は商業テナント事業者による	小諸市

第6章 概算事業費の総括

第1節 整備事業費の試算

本計画の策定にあたっては、整備事業費の低減をめざし、検討や協議を重ねてきました。

その結果、施設レイアウトにおいて福祉施設ゾーンと商業施設ゾーンとに構造上の区分を設けることで、建築費の低減を図りました。また、近隣駐車場を活用することにより、駐車場の整備台数を削減しました。

事業費は、今後、設計を進めていく中で、予算額を確定していくところですが、事業費のさらなる低減をめざしながら精査を行います。

表5 整備事業費の試算の総括

施設区分	事業費	算定根拠
全体事業費	2,610 百万円 ～ 2,790 百万円	1+2
1 施設整備費	2,360 百万円 ～ 2,540 百万円	1)+2)+3)
1)建築費	1,970 百万円 ～ 2,150 百万円	①+②+③
①公共施設	630 百万円 ～ 660 百万円	延床面積約 1,800 m ²
②公共駐車場	650 百万円 ～ 700 百万円	駐車台数 130 台程度
③商業施設	690 百万円 ～ 790 百万円	延床面積約 3,800 m ²
2)用地費	150 百万円	用地、建物補償
3)調査費	240 百万円	設計、施工監理
2道路整備費	250 百万円	1)+2)+3)
1)工事費	100 百万円	道路拡幅、擁壁
2)用地費	130 百万円	用地、建物補償
3)調査費	20 百万円	物件調査、路線・用地測量、実施設計
財 源		
国からの交付金	510 百万円 ～ 550 百万円	
市 債(借入金)	1,040 百万円 ～ 1,140 百万円	交付税により3億円程度が加算
市 費	1,060 百万円 ～ 1,100 百万円	商業施設等のテナント整備費用相当分はテナント料で回収予定

【試算方法】

施設整備費(建築費)については、施設の機能、整備内容、規模、構造などの類似事例に、事業者ヒアリング等を加味して得た単価から、それぞれの施設規模に乗じて概算事業費の試算を行いました。

第2節 運用経費の試算

施設運営に係る経費の見込みを確認するため、運用経費の試算をしました。

運用経費とは、施設運営に必要となる水道光熱費、維持管理費のほか、長期的にみて行う可能性のある修繕費を含めたものです。

運用経費については、施設設計により建築仕様を定め、利用日時などの利用・運営計画が定まった後に、予算額を確定しますが、今後、運用経費の低減が図られるよう、設計を進めます。

表6 運用経費の試算の総括

(年間)

施設の分類		水道光熱費	維持管理費	修繕費
福祉施設	<u>1階 交通・交流フロア</u> 多世代交流センター、コミュニティバスターミナル、歩行者通路	500千円	2,300千円	1,600千円
	<u>2階 高齢者福祉フロア</u> 高齢者福祉センター、ボランティアセンター、ファミリーサポートセンター	4,600千円	1,900千円	
	<u>3階 子育て支援フロア</u> 病児・病後児保育施設	300千円	500千円	
公共駐車場・歩行者通路		600千円	800千円	1,900千円
商業施設・院内保育施設		-	-	2,200千円
合 計		6,000千円	5,500千円	5,700千円

【試算方法】

施設面積による按分を基本とし、各施設の固有設備に係る経費を計上しています。なお、商業施設にかかる運用経費は、原則テナント事業者が負担するため、含まれていません。

水道光熱費：水道、電気、ガス等の諸経費

維持管理費：受変電設備、消防設備などの保守点検費等

修 繕 費：屋根や外壁補修など、施設の長期存続にあたって必要となることが想定される費用を単年度に割戻した額

各施設での事業費や施設内清掃、誘導員の配置等は試算には含まれていません。

第3節 商業テナントの考え方

第1項 商業施設ゾーンの建築工事に係る分担

商業施設部分の建築工事にあつては、市は躯体の整備を主体に付随する水道設備の取り出しや消防設備の工事を行い、テナント事業者は、店舗営業に必要な建築機械設備・建築電気工事、内装や外装などの建築工事を行うこととします。

表7 商業施設整備に係る工事区分概要

市の工事区分	テナント事業者の工事区分
柱・壁・梁・床などの躯体工事、防災設備工事	内装等の仕上げ工事、商業施設専用の建築機械設備・電気工事、店舗内設備

第2項 テナント料の算定

テナント料の算定にあつては、次の事項に基づき算定します。

- ① 施設建築費（商業施設における市の工事区分）は、法定耐用年数34年^{*1}以内に回収することとします。
- ② 駐車場使用料及びエレベーターの維持管理費などもテナント料に含めます。
- ③ 修繕費用についても、あらかじめ積み立てを行うことを前提にテナント料に含めます。
- ④ テナント事業者からの建設協力金^{*2}の支払いなどにより、一定期間のテナント料の軽減も検討します。
- ⑤ 商業施設の運用経費（水道光熱費や維持管理費）はテナント事業者が直接負担することから、テナント料には算定しません。

※1 国税庁「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」

※2 建設協力金とは、借主が貸主に対して建物建設費用の一部、又は全額を預託し、貸主はその預託金を建設費用に充当する、もしくは、契約期間内に全額償却するリースバック方式を採用し、月々の賃料から相殺する形で貸主から借主へ返還されるものです。

第3項 テナント契約期間

テナント契約については、定期建物賃貸借契約^{*3}により、契約期間を20年以上とします。

定期建物賃貸借契約は、契約期間の制限がなく、長期的な契約ができるほか、原則、中途解約ができないことから、長期の安定したテナント事業の確保が可能となります。

※3 定期建物賃貸借契約には、契約の更新の定めがないことから、再契約に向けた協議に関する事項などを別途、定めていくこととなります。

第7章 スケジュール

第1節 事業スケジュール

事業スケジュールは、平成30年末から設計に着手、平成31年度から建築工事に着手し、平成32年末の開業をめざします。

これにあわせて、施設の利用・運営計画を機能ごとに策定するとともに、商業テナントの契約についても、平成30年度中にテナント契約の基本的事項をまとめた「テナント基本協定」を商業事業者と締結した上で、平成31年度にはテナント契約の細部を協議し、テナント契約を締結します。

また、国道141号から市庁舎へ通じる市道1013号線の道路改良工事（車道の2車線化と歩道の設置）は、平成30年度に実施する予定です。

図8 事業スケジュール

年度		平成30年度				平成31年度				平成32年度			
月		4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3
道路整備	手続き		用地取得 解体工事										
	設計・工事	設計		道路整備工事	▼開設								
施設整備	手続き	公共駐車場に係る都市計画手続き	用地取得	開発許可	建築確認申請								
	設計・工事	基本計画	設計			施設建築工事							▼開設
利用・運営計画		運営の考え方(基本計画)	利用・運営計画(各施設の個別計画)								■設置条例制定		
テナント関係		テナントに係る基本計画協議	テナント基本協定協議	■協定締結	契約協議			■契約		テナント工事			▼開設

第2節 今後の検討課題及び対応

今後、施設設計及び利用・運営計画の策定を進めていく上で、次の事項を配慮します。

- ① 多極ネットワーク型コンパクトシティの拠点施設として、様々な皆さんに開かれた施設となるよう、利便性に配慮した施設設計に努めます。
- ② 各機能の利用・運営計画は個別に策定していくところですが、様々な皆さんの交流が促進され、賑わいが創出されるよう、複合化による効果に配慮した計画策定に努めます。また、計画策定にあっては、災害などの緊急時にも対応したものとなるよう配慮します。
- ③ スーパーマーケットのテナント事業について、集客力が更に高まるとともに、事業に係るリスクをできる限り低減することで、長期的に安定したテナント事業が行われるよう、テナント契約の協議を行います。
- ④ 地域公共交通ネットワークの強化に向け、高齢者を中心に「こもろ愛のりくん」利用へ移行いただくため、安定した運行経営に配慮し、様々な運行事業者と調整を図りながら、利用方法や利用料金などの運行形態の改善を行います。
- ⑤ 近接する二次救急医療を担う医療機関の院内保育施設については、当該施設部分の建物建設費、修繕費、維持管理費から算定した金額を賃借料として回収することを基本に、借主と協議を行います。
- ⑥ 市民の皆さんに施設を快適に利用いただけるよう、計画的で効果的な維持補修・修繕の実施や、適正な利用者負担などの措置を検討します。
- ⑦ 魅力的な施設の運営に向けて、施設利用者や運営事業者なども加わった運営委員会の設置など、利用・運営計画の管理手法を検討します。