

糸満市地域福祉センター整備等基本計画
【概要版】

令和6年3月

糸 満 市

目次

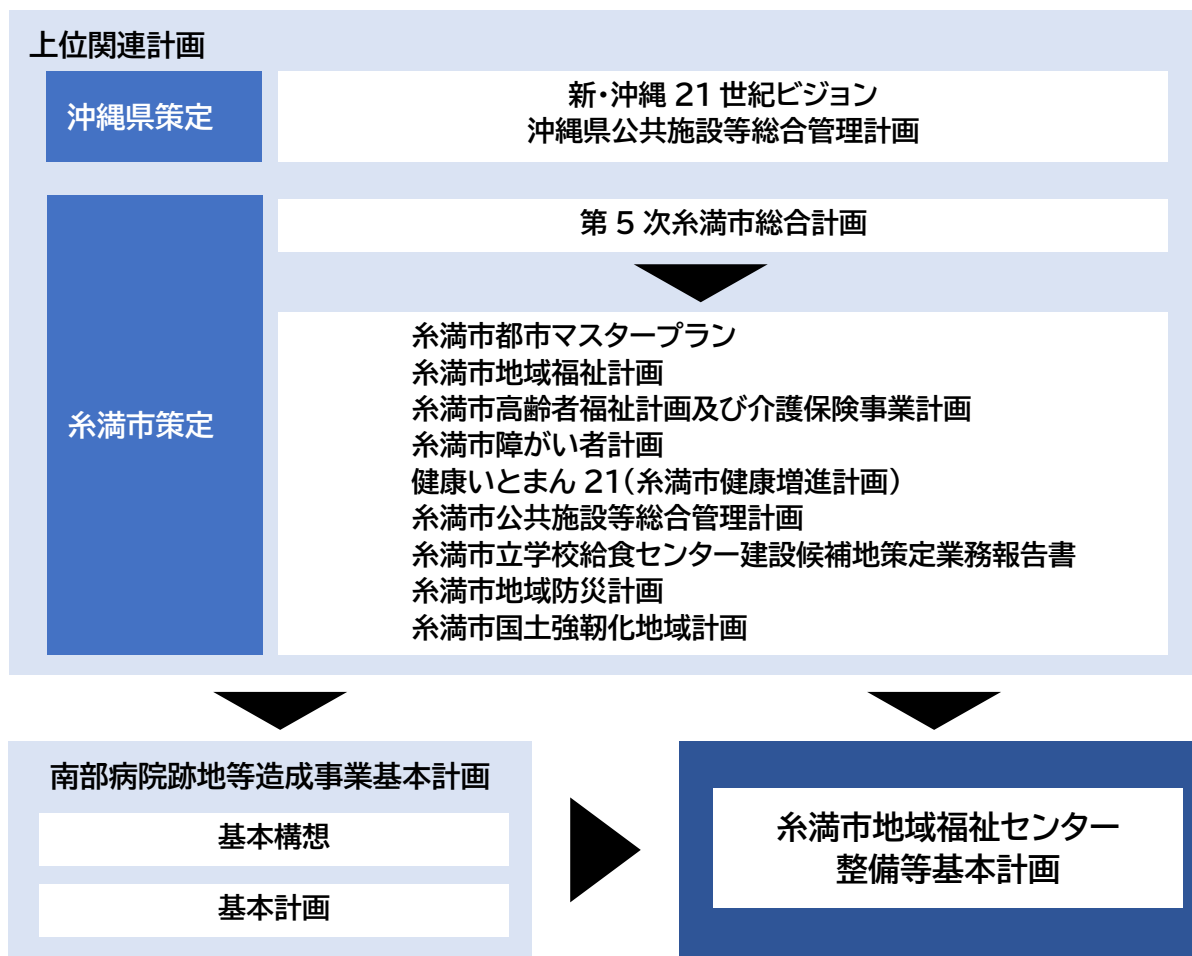
1. 計画の位置づけ	1
(1)計画の目的	1
(2)計画の位置づけ	1
(3)計画策定の経緯(業務フロー)	2
2. 市民ふれあいゾーン施設整備基本計画	3
(1)市民ふれあいゾーンの概要・状況	3
(2)建設地の立地特性	4
(3)市民ふれあいゾーン整備における条件の整理	5
(4)市民ふれあいゾーンの整備基本方針	7
(5)予定施設の構成と役割、関係性	8
(6)エリア別の必要機能の整理	9
(7)市民ふれあいゾーンの土地利用計画	14
(8)市民ふれあいゾーンの防災計画・避難計画	19
3. 糸満市地域福祉センター整備基本計画	20
(1)施設整備方針	20
(2)地域福祉センターの導入機能の考え方	21
(3)施設への導入機能の検討	22
(4)建物規模と階層計画	29
(5)諸室配置イメージ	29
(6)構造計画	30
(7)設備計画	31
4. 市民ふれあいゾーンにおける事業計画	32
(1)事業方式の比較検討	32
(2)概算工事費	32
(3)施設管理運営計画	33
(4)財源計画(活用可能な財政措置)	34
(5)整備スケジュール	34

1. 計画の位置づけ

(1) 計画の目的

本計画は、令和4年度策定の「南部病院跡地等造成事業基本計画」で示された開発コンセプトや土地利用計画等をもとに、同地区に整備される施設の機能や配置等の基本事項の整理・検討を行い、かつ老朽化が進む社会福祉センターの施設機能の再編を図るため、施設の機能や構成、概算事業費などの今後の整備に資する検討を行うことを目的とする。

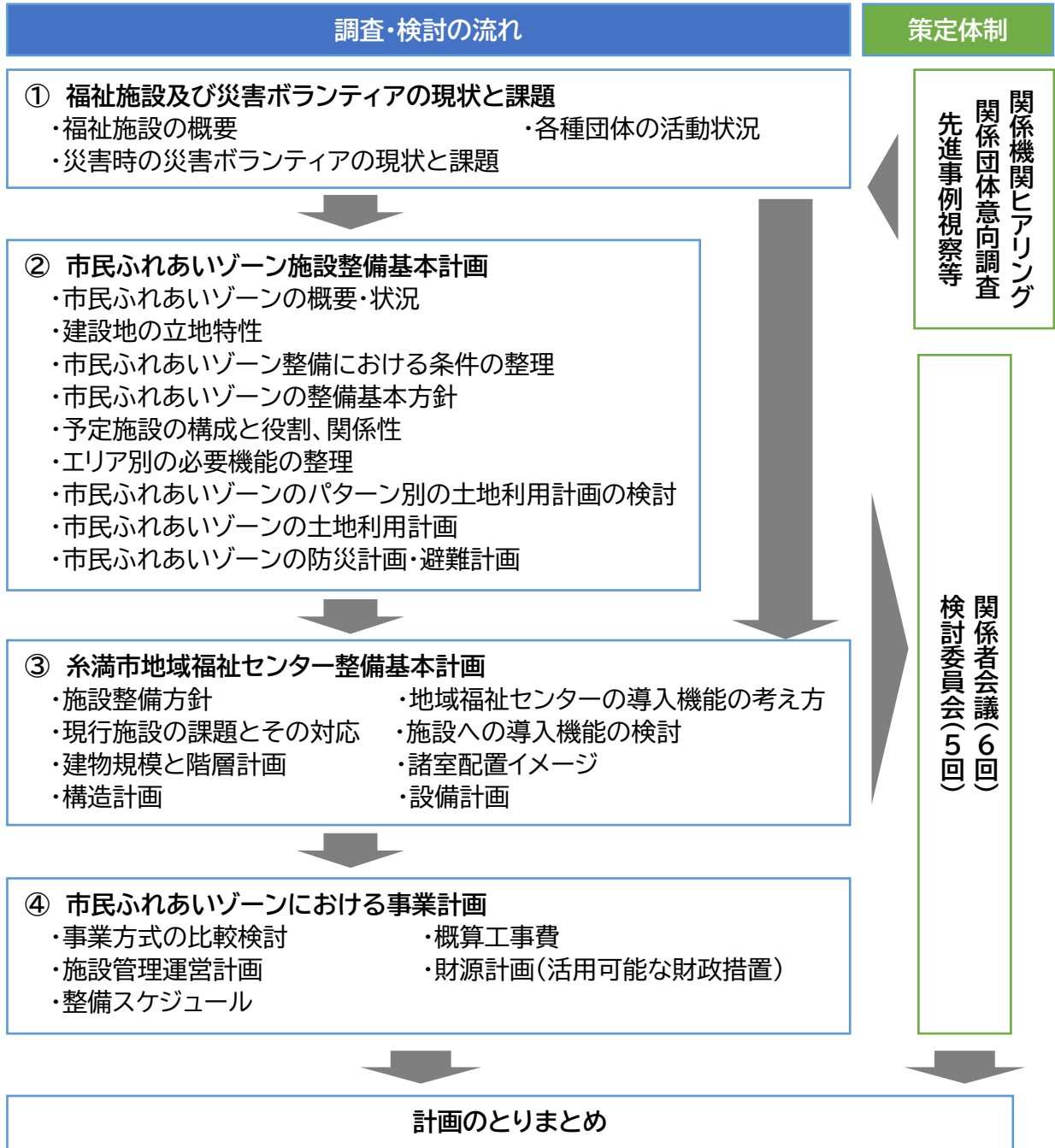
(2) 計画の位置づけ



(3) 計画策定の経緯（業務フロー）

計画策定にあたって、既存の施設の利用状況、各種団体等の意向調査等を実施し、市民ふれあいゾーンの土地利用計画や糸満市地域福祉センター整備等基本計画を検討した。

■業務フロー

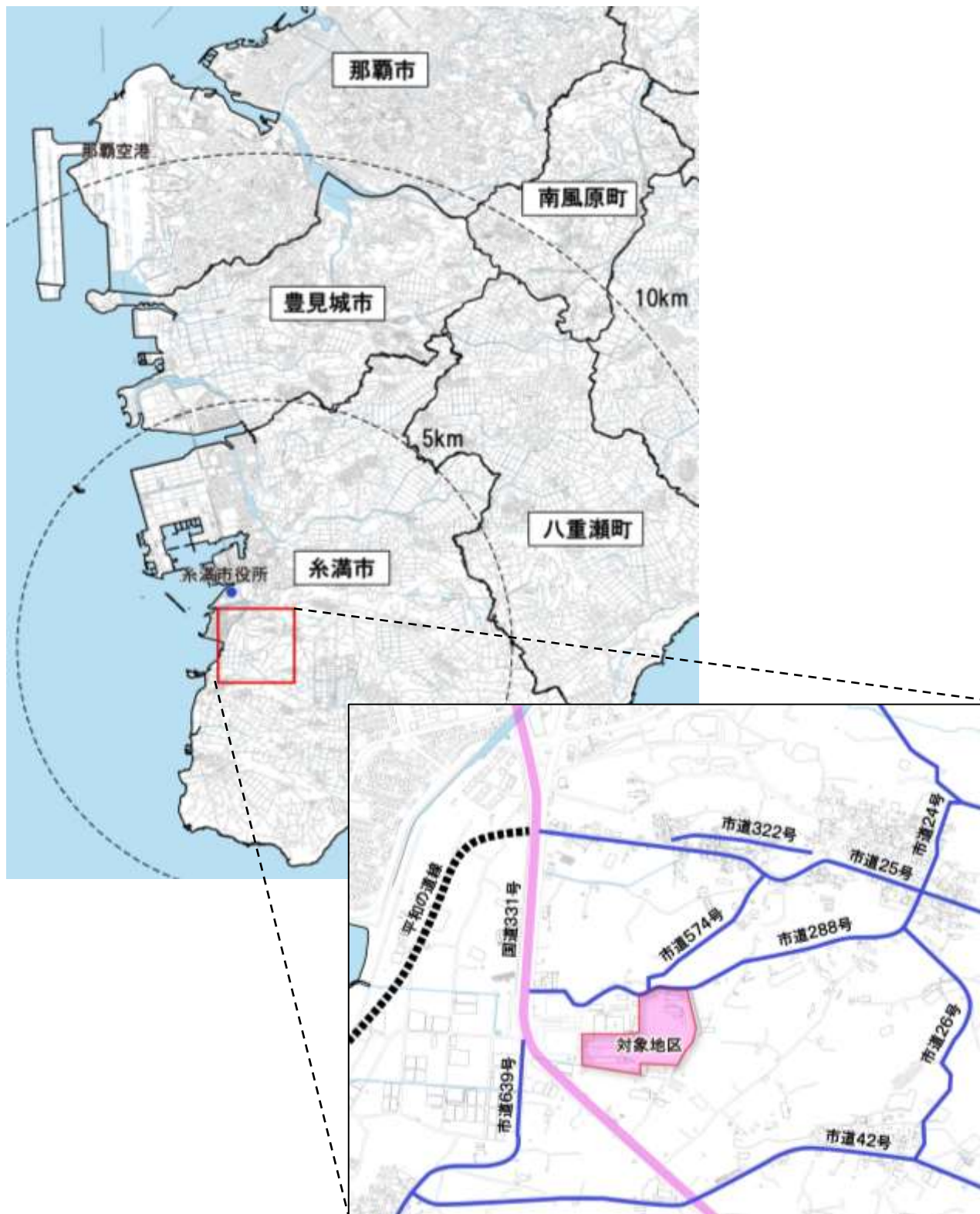


2. 市民ふれあいゾーン施設整備基本計画

(1) 市民ふれあいゾーンの概要・状況

対象地区は、糸満市役所から南に約 800m に位置し、北東部は市街化区域編入による土地区画整理事業が予定されている真栄里地区、西側は国道 331 号に囲まれた地区となっている。

■ 対象地区の位置図



(2) 建設地の立地特性

対象地区の敷地周辺の資源、地形(高低差)、道路環境等の状況を現地確認した結果概要を以下にまとめる。



旧南部病院入口付近国道

○国道 331 号は、糸満市役所や那覇空港へのアクセス、路線バスの主要幹線となっている



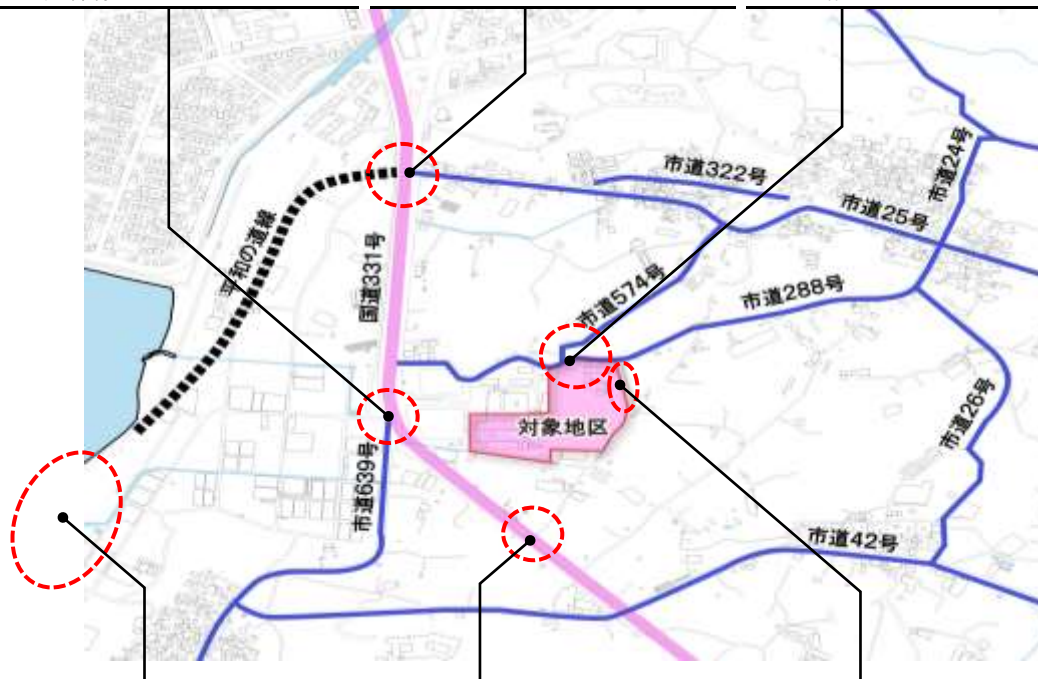
真栄里地区入口付近

○国道331号から対象敷地周辺の真栄里地区への入口で、コミュニティバスのルートとなっている



真栄里地区へのアクセス

○社会福祉センター入口から、真栄里地区に北側に向かっていくアクセス道路となっている



北名城ビーチ

○対象敷地の西側の海岸部には北名城ビーチがあり、良好な眺望景観を意識する必要がある



対象敷地東側から国道へのアクセス

○社会福祉センター裏側の道路を通り、南城市側からのアクセスの結節点となる



社会福祉センター裏側道路

○社会福祉センター裏側の道路から、対象敷地との間には高低差があり、対象敷地が低くなっている

(3) 市民ふれあいゾーン整備における条件の整理

①開発・整備計画との関係

- 地域福祉センターの建築を先行的に整備する。
- 新たな前面道路を見なし道路として開発許可を申請(今後県協議予定)、道路整備が完了するまでは既存の道路を活用する。
- 新たな前面道路からの入口は、施設配置によって検討する。

②造成計画との関係

- 市民ふれあいゾーンの造成において、切り盛りバランスを考慮した造成計画、宅盤高さ(施設整備エリア、公園・広場エリア、給食センターでそれぞれ1～2mの高低差あり)を検討する。

- 新たな前面道路との高低差に配慮した各敷地入口の検討を行う。
- 既存の杭は、一定部分は撤去されることを前提として、施設配置には影響がないことを前提に検討する。

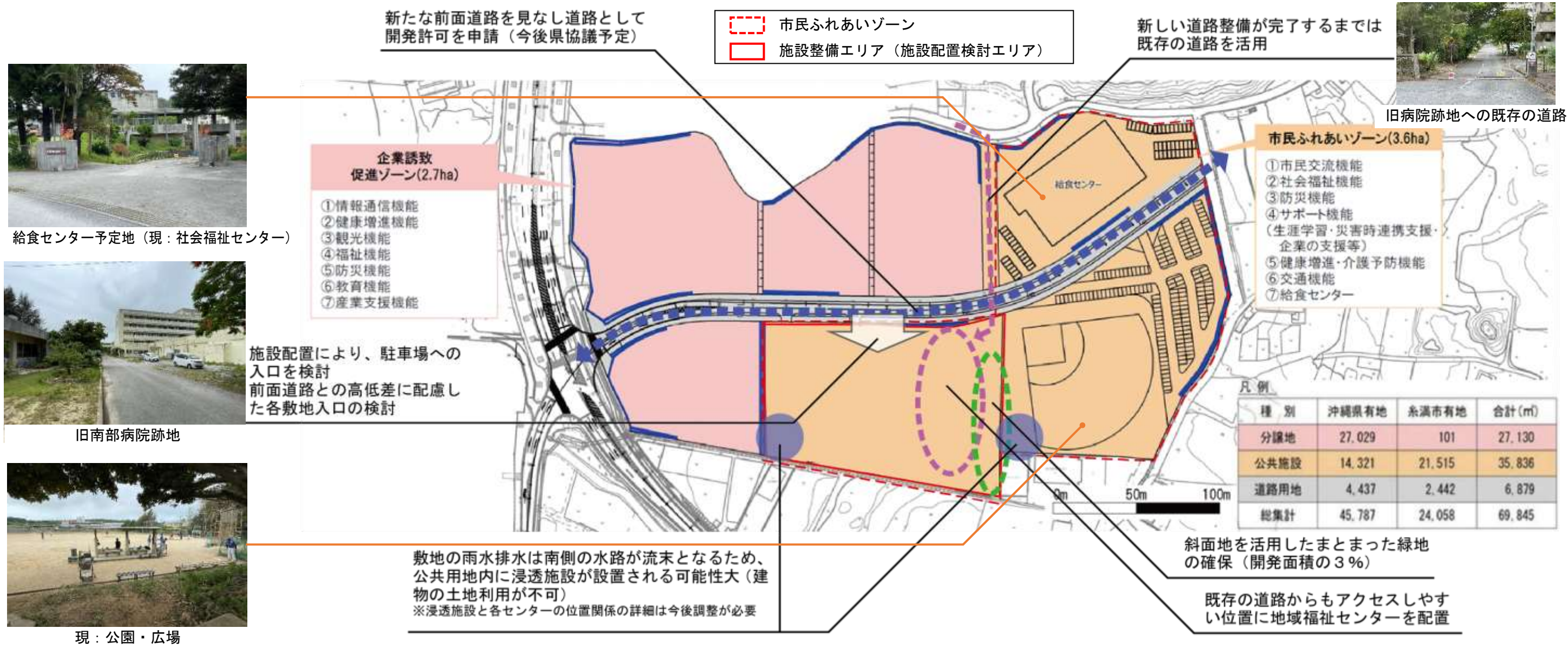
③給排水計画との関係

- 敷地の雨水排水は南側の水路が流末となるため、公共用地内に浸透枳(調整池)が設置される可能性がある。

④公園緑地計画との関係

- 開発面積の3%を緑地として確保する。

■ 前提条件の整理



(4) 市民ふれあいゾーンの整備基本方針

昨年度の検討経緯や周辺環境等を踏まえ、市民ふれあいゾーンにおいては、“更なる交流拠点”の形成につながるコンセプトを設定する。また、給食センターエリア、公園・緑地エリア、施設整備エリア(地域福祉センター、市民ふれあいセンター、地域活動支援センター)に分け、市民の交流機能の向上につながる整備基本方針を整理する。

市民ふれあいゾーンの基本的認識

- ・社会福祉センターの老朽化による建て替えや事業所・会議室等、社会福祉協議会の活動に合わせた整備
- ・施設の防災機能の強化、公園と一体的な防災活動・地域防災力の強化の必要性
- ・地域福祉センターと市民ふれあいセンターの空間的分離と機能の一体化の必要性

《開発コンセプト》 “活力”を生み、“共助”を育むまちづくり

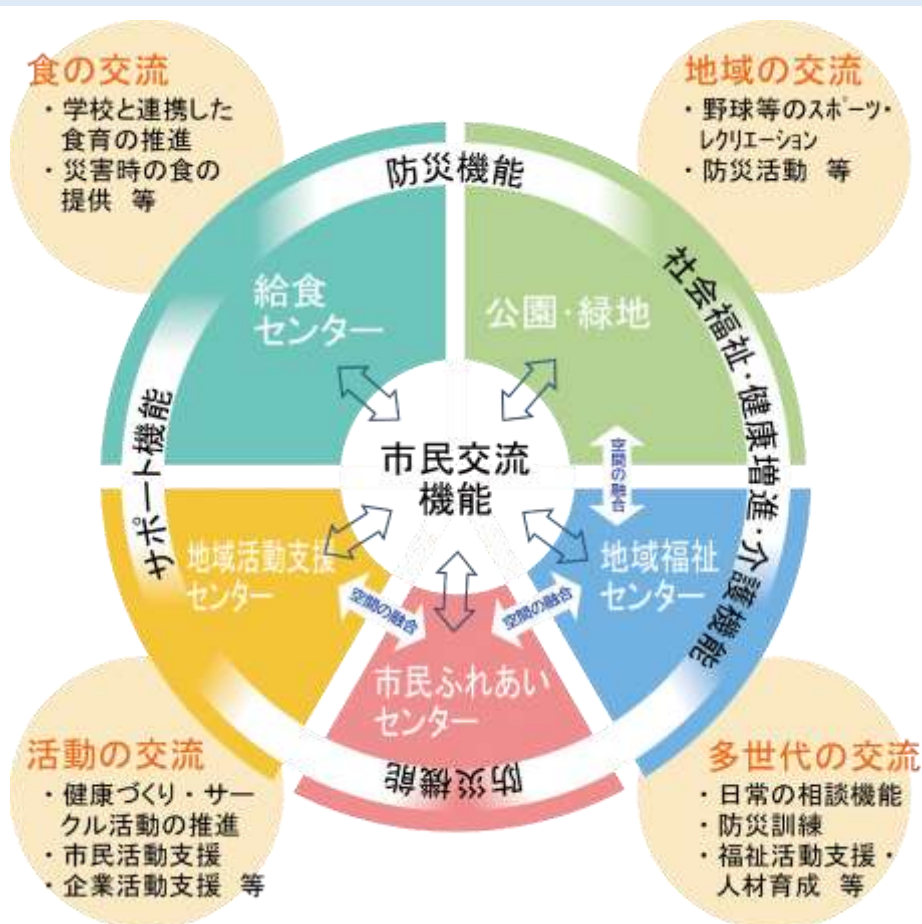
市民一人ひとりの生き生きとした交流活動を支える

“更なる交流拠点”の形成

市民ふれあい
ゾーンの役割

施設整備・空間づくりコンセプト

地域に開かれた“交流”と“融合”によるインクルーシブ拠点づくり



※インクルーシブとは…社会を構成するすべての人は、多様な属性やニーズを持っていることを前提として、誰もが構成員の一員として分け隔てられることなく、地域であたりまえに存在し、生活することができること

(5) 予定施設の構成と役割、関係性

給食センターエリア

- 地域福祉センターを早期に整備することで、既存の社会福祉センターの場所に糸満市立学校給食センターを整備する。
- 当面は既存の道路を活用し給食を提供するが、新たな前面道路の整備により、給食の提供の円滑化を図る。
- 災害時には、隣接する公園・緑地エリアや市民ふれあいセンター兼福祉避難所等と連携し、避難者への食の提供を図る。

公園・緑地エリア

- 既存のグラウンドを活用し、地域の交流の場として、地域のコミュニティやレクリエーション活動、野球等のスポーツ活動できる公園として整備する。
- 多目的広場と施設整備エリアとの関係性を重視した施設整備及び一体的な利活用により、利用者のふれあいや多様な人々が交流できる空間の創出を図る。
- 防災施設の整備や災害時のヘリポート場とするなど、防災機能を有した公園としての機能強化を図り、災害時の活動拠点として利用できるよう整備する。

施設整備エリア

【地域福祉センター】

- 既存の社会福祉センターの機能から、現状の利用課題や今後の活動展開を考慮の上、再整理を行い、施設計画に反映する。
- 先行整備を図るため、既存道路との関係性と新たな前面道路からのアクセスの両面に配慮した配置とする。

【市民ふれあいセンター(兼福祉避難所)】

- 地域福祉センターや地域活動支援センターとの空間の融合を図るため、公園・緑地エリア等の外部空間との関係性を重視し、日常の市民の交流機能の強化につながる施設配置とする。
- 災害時には福祉避難所として、要配慮者(高齢者・障がい者や妊産婦等)が利用しやすい施設計画とする。

【地域活動支援センター】

- 市内の多様な活動団体の利用を想定した施設計画とする。
- 地域福祉センターと市民ふれあいセンター整備後に、学校施設の仮設校舎の移築による施設整備を想定する。
- そのため、地域福祉センターや市民ふれあいセンターが稼働しながら、資材の運搬や建築工事が可能な位置に配置する。

(6) エリア別の必要機能の整理

1) 公園・緑地エリアの防災機能の整理

①多目的広場（避難面）の想定規模・収容可能人数

「南部病院跡地等造成事業基本計画」において、多目的広場(グラウンド)は 8,600 m²の整備を予定している。

「防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン(改訂第2版)」(国土交通省国土技術政策総合研究所)において、1人当たり避難面積は、「2m²以上、現状に応じて1~2m²を原則とする」とされている。ガイドラインに基づき、多目的広場の面積から収容可能人数を算出すると、4,300~8,600 人を想定する。

②災害時の役割と必要な施設の整理

「防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン(改訂第2版)」(国土交通省国土技術政策総合研究所)において、防災公園等が担う防災機能として以下の9つの機能が整理されている。

このうち、指定緊急避難場所として、対象地域の公園・緑地エリア(多目的広場)に必要な防災関連施設を以下のように整理する。

【公園・緑地エリアの防災機能と必要な施設】

 = 公園・緑地エリアに必要な機能

被災と時間経過 ※直後—発災から概ね3時間まで ※緊急—発災から概ね3日間まで ※応急、復旧・復興—発災3日以降	直後～緊急		直後～ 復旧・ 復興	直後～応急		直後～復旧・復興			
防災機能	① 避難（一時的避難）	② 災害の防止と軽減 及び避難スペース の安全性の向上	③ 情報の収集と伝達	④ 消防・救援、医療・ 救護活動の支援	⑤ 避難及び一時的な 避難生活の支援	⑥ 防疫・清掃活動の 支援	⑦ 復旧活動の支援	⑧ 各種輸送のための 支援	⑨ 等 徒歩帰宅等の支援
○入口、広場等									
入口	●			●	○	○	●	○	
広場	●	●		●	●	○	●	●	○
ヘリポート		○		○			○	●	
○水関連施設									
耐震性貯水槽				●	●				○
非常用トイレ					●				○
○防災倉庫	○			○	○	○			
○植栽・休憩施設									
植栽		○							
かまどベンチ	○			○	○				○
ソーラー照明灯	●	●		●	●	●	●	●	○
○情報関連施設									
放送・通信設備			○						
標識及び情報提供設備			○						

●＝直接的に対応する施設、○＝間接的、補完的に対応する施設

③ゾーニング及び動線計画

防災機能の配置にあたっては、平常時の多目的広場としての利用、災害時の避難広場としての利用の両面から、市民ふれあいセンターや地域福祉センターとの関連性、防災関連施設、水関連施設の利用を考慮した配置とする。

災害時においては、発災直後段階(発災～3時間)、緊急段階(3時間～3日)、応急段階(3日～1ヵ月)の時間変化による対応も考慮した利用・配置を検討する。

平常時のゾーニング	災害時のゾーニング
○多目的広場を中心に、野球等のスポーツができるレクリエーション機能としての利用 ○その周辺に、施設整備エリアとの関係性に配慮し、休憩施設・植栽等を配置 ○駐車場は、広場利用者用とするが、市民ふれあいセンター等におけるイベント時には、臨時の駐車場として活用	○多目的広場を避難広場として活用 ○発災直後段階では緊急避難場所として活用、緊急段階ではヘリポートとしての活用、応急段階では救援物資の集配や復旧・復興活動の場として活用 ○その周辺に、防災関連施設(防災倉庫等)や水関連施設(耐震性貯水槽、非常用トイレ等)を配置 ○駐車場は、避難者用とするが、資材の搬出入動線は確保

④防災関連施設の整備方針

防災機能に必要な施設や機能のゾーニングを踏まえ、各防災関連施設の整備方針を整理する。

○入口、広場等

施設	整備方針
入口	○公園内への避難や諸活動時の入口として、避難者や緊急車両等に対応できる整備形態(幅員や形状、段差や障害物、舗装構造等)とする。
多目的広場	○周辺施設の火災時等の安全性の確保、考慮された避難広場とする。 ○主に、発災直後段階では緊急避難場所として、8,600 m ² の多目的広場を計画し、収容人数 4,300～8,600 人を想定する。 ○緊急～応急段階において、想定する諸活動の利用(車両の進入、緊急用ヘリポート、テント野営等)に対応できる規模、性能をもつスペースを確保する。
ヘリポート	○消防救急、医療・救護、応急物資・救援物資輸送、復旧機材・資材輸送、情報収集等のための緊急用ヘリポートとする。 ○主に緊急段階(3 時間～3 日)での利用を想定し、市民ふれあいセンター(福祉避難所)とは物理的に区別されたスペースに配置する。

○水関連施設

施設	整備方針
耐震性貯水槽	○飲料用水、生活用水、スプリンクラー散水等の様々な用途のための水を貯留する。 ○給食センターで整備される貯水槽との連携、水の活用の可能性を検討する。
非常用トイレ	○便器据付用マンホール便槽とする。槽や汚物・汚水処理、あるいは水洗式での使用の場合は洗浄水の確保が必要となる。

○防災倉庫

施設	整備方針
防災倉庫	○消火救助用機材・資材・電源・照明、耐震性貯水槽関係機材、非常用トイレ資材、炊き出し用機材、応急生活資材(テント等)、非常用電源装置、飲料水、食料、医療品、衣料・毛布、衛生用品、防寒・防水用品等を備蓄する。 ○耐震・耐火構造とし、備蓄品の種類によっては換気や空調設備を必要とする。

○植栽・休憩施設

施設	整備方針
植栽	○周辺施設と隣接する西側・南側面においては、災害時の延焼の緩衝や多目的広場からの砂埃の防止のため中木を配置する。
かまどベンチ	○平常時は休憩施設(ベンチ)として使用し、災害時に一時的な避難生活や炊き出し等の際にかまどとして利用する。また、平常時から防災訓練の場として利用し、災害時を想像させる機会をつくる。
ソーラー照明灯	○災害の発生は昼間とは限らず、夜間に発生する可能性もあるため、大規模災害発生によりライフラインが停止した場合でも、避難者の歩行の目標、目印となるよう、ソーラーバッテリーの照明灯を設置する。

○情報関連施設

施設	整備方針
放送・通信設備	○平常時の放送システムを活用し、災害時には非常用電源により公園内の放送システムとして活用する。 ○防災行政無線のほか、衛星通信やその他の無線等、あるいは地域福祉センターと連携し他の防災関連施設との情報伝達に必要となる設備（電話回線、パソコン等）を確保することとする。発災時には非常用電源により、公園利用者の誘導や避難者の誘導のための放送設備として活用する。
標識及び情報提供設備	○標識及び情報提供設備は、通常の公園利用情報とあわせて災害時の公園の位置づけや防災関連施設の位置、使い方等を常時表示する。また、災害発生からの時間経過に伴い、必要な情報を提供する。 【初動期（発災～3日程度）】 ・誘導サイン等による避難者の誘導、避難地における情報提供 【復旧期（3日～3週間程度）】 ・避難者への情報提供 【復興期（3週間以降）】 ・被災者のこころのケア対策としての情報、復興にむけての諸情報の提供 ○標識等の整備にあたっては、「JIS Z 9098 災害種別避難誘導標識システム」や「防災標識ガイドブック（日本標識工業会発行）」に基づき、災害の種類に応じた避難場所としての適不適、方向矢印、色、文字書体、文字の大きさに考慮した記載・設置を検討する。

2）施設整備エリアの緑地計画

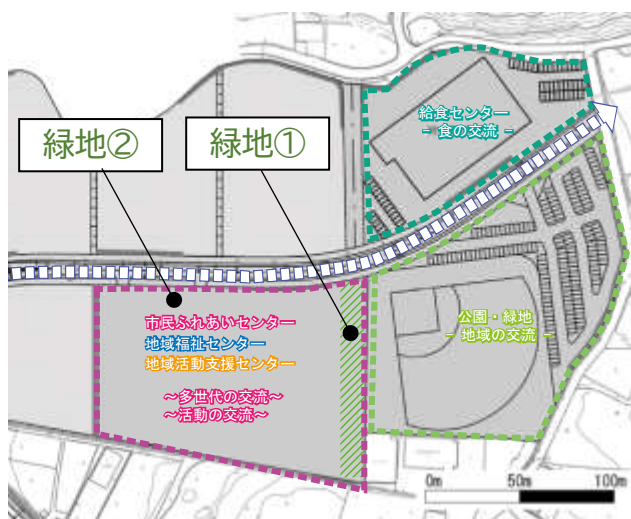
①緑地の整備方針

施設整備エリアの緑地は、公園緑地エリアとの関係性や施設整備エリア内に立地する施設との関係性に考慮して計画する。

緑地①は多目的広場との連携、高低差に配慮するとともに、緑地②はエリア内での活動や多世代の交流を促す効果的な緑地空間とする。

【整備方針】

緑地①：公園・緑地エリアとの連携、空間の融合に配慮した緑地空間の整備
 緑地②：各施設間の交流を意識した緑地空間の整備



②緑地の整備イメージ

緑地①：公園・緑地エリアとの連携、空間の融合に配慮した緑地空間の整備

≪平地として利用≫

- 公園・緑地エリアと施設整備エリアの境界に擁壁を整備（高低差 1.05m）し、平地として利用する。
- 平地に遊具や休憩施設（東屋・ベンチ）などを設置することにより、子どもから高齢者まで多世代の交流・レクリエーションの場として利用する。

緑地②：各施設間の交流を意識した緑地空間の整備 ≪緑景観軸交流パターン≫

- 公園・緑地エリアとの連携や各施設間の交流に配慮し、公園・緑地エリアからのアクセス軸を設け、利用者の動線と施設間の交流の場として緑地を配置する。

○緑道周辺に樹木やベンチなどの休憩施設を設置し、憩い・交流の場としての利用を想定する。

3) 施設整備エリアの駐車場計画

①既存施設の駐車場ニーズ

集約を想定している現状の施設の駐車台数および担当課ヒアリングから各施設の利用状況・駐車場ニーズを整理する。

駐車場の必要台数は、各施設の1日当たりの利用台数から、「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正)により算定した台数を参考に算定する。

【基礎データ】

◎各施設の1日当たりの利用状況

施設		利用者数	備考	平均滞留時間
社会福祉センター	大ホール以外	31名	令和4年度の最大利用月(12月)の1日平均利用者数(2,467人)を想定	2.5時間
	大ホール	64名		2.5時間
生涯学習支援センター		72名	令和4年度の最大利用月(11月)の1日平均利用者数(1,869人)を想定	2時間
農村環境改善センター		150名	健診による1回あたりの受診者数を想定	1時間

※平均滞留時間は、各施設の利用状況から仮定

◎交通手段分担率……………90% ※現状の利用状況から仮定(ヒアリングより)

◎集中率……………30% ※最大滞留量の近似的計算法より

【必要駐車台数】

必要駐車台数＝最大滞留量(台/日)＝1日当たり利用者数×交通分担率×集中率×平均滞留時間

施設		算定
社会福祉センター	大ホール以外	31台/日×90%×30%×2.5時間＝21台
	大ホール	64台/日×90%×30%×2.5時間＝43台
生涯学習支援センター		72台/日×90%×30%×2時間＝39台
農村環境改善センター		150台/日×90%×30%×1時間＝41台
合 計		144台

上記の計算結果から利用者用駐車台数を140台程度確保することとする。

職員用駐車台数について、現状から40台程度確保することとする。

なお、駐車場については、各施設の配置に応じて検討することになるため、実際に確保できる台数は増減することがある。

(7) 市民ふれあいゾーンの土地利用計画

1) 配置計画・動線計画

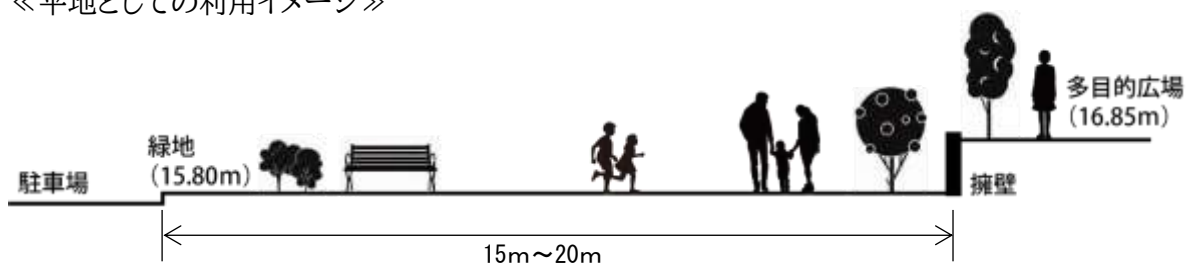
【施設の配置・動線計画】

- 地域福祉センターを駐車場・バス停を含めて先行整備が可能な配置とする。
- 各施設を近接して配置し、施設間の連携・移動・交流することが可能な配置とする。
- 3施設とも東西方向に配置し、環境負荷が低減できる施設配置とする。
- 地域福祉センターと市民ふれあいセンターを隣接して配置することで、先行的に一体的な施設整備を可能とするとともに、平時の施設の円滑な維持管理及び、災害時の施設連携が可能な配置とする。
- 地域福祉センターと市民ふれあいセンター整備後に、学校施設の仮設校舎の移築による地域活動支援センターの整備を想定した配置とする。

【緑地の配置・動線計画】

- 多目的広場から各施設への歩行動線を確保し、各施設のアクセス及び施設間の交流を促す緑地を確保する。
- 市民ふれあいセンターと地域活動支援センターの交流・緑地空間を設け、西側施設からの景観を確保する。
- 公園・緑地エリアと施設整備エリアの境界に擁壁を整備(高低差 1.05m)し、平地として利用する。
- 平地に遊具や休憩施設(東屋・ベンチ)などを設置することにより、子どもから高齢者まで多世代の交流・レクリエーションの場として利用する。

《平地としての利用イメージ》



【調整池・排水の配置計画】

- 対象地区敷地内の雨水排水は、南側が水路の流末となるため、公共用地内に浸透施設が設置されることを想定し、公園・緑地エリアと施設整備エリアの南西端には施設を配置しない計画とする。

2) 交通・駐車場計画

【交通計画】

- 前面道路からのアクセスは、高低差を考慮した位置に2か所設ける。
- 公共交通として、コミュニティバス(デマンドバス いとちゃん mini)のバス停留所を施設に近接して設置する。

【駐車場計画】

- 地域福祉センターの先行整備及び新たな前面道路との高低差を考慮し、地域福祉センター用の駐車場を東側に配置する。
- 市民ふれあいセンター、地域活動支援センターの駐車場も前面道路側に配置し、先行整備予定の地域福祉センター用の駐車場と一体的でまとまった駐車場を確保する。
- 各駐車スペースの確保台数、計画の考え方は以下のとおりである。

種別	計画
小型車	・利用者用として中央駐車場に一体的に計画し、3施設の利用者を合わせて176区画(うち身障者用6区画)程度を計画する ・一般利用者用とサービス用のスペース・動線は分け、搬入・サービス用として43区画程度を計画する
身障者用	・各施設に近接する位置に、各2区画(合計6区画)程度を計画する
バス停留所	・コミュニティバスのバス停留所は、地域福祉センター先行整備を想定するエリア内に設置し、市民ふれあいセンターや地域活動支援センターの利用者の利用しやすい位置に計画する

3) 造成計画

- 造成計画については、造成に係る課題への対応や現況の地形・地盤高を条件とし、盛土量をできるだけ抑え、効率的・経済的な造成のあり方(具体的な宅盤高や道路高・縦断勾配等の設定)について検討する。
- 施設整備エリアと公園・広場エリアにおいては、平常時のレクリエーション・交流機能としての連携、災害時の防災・避難機能としての連携が必要であるため、できる限り高低差を抑える(宅盤高さ:施設整備エリア=15.80m、公園・広場エリア=16.85m)。

(8) 市民ふれあいゾーンの防災計画・避難計画

- 市民ふれあいゾーンは、災害時には救護活動や避難活動の拠点としての役割を担う。
- 災害直後から、緊急時、応急時、復旧・復興時のフェーズに応じて、それぞれのエリア・施設ごと及び連携しながら防災活動・避難活動を行うこととなる。
- また、周辺に立地する予定の企業とも連携しながら、事前に予防活動が求められる。
- 市民ふれあいゾーンの各エリア・施設の災害時の役割を以下に整理する。

エリア・施設	防災・避難計画
給食センターエリア	【緊急～応急時】 ・指定緊急避難場所となっている多目的広場や福祉避難所の避難者、周辺地域の被災者への食の提供を行う拠点としての役割を担う。
公園・緑地エリア	【緊急時】 ・多目的広場は指定緊急避難場所に指定されており、周辺地域や企業従業者等の4,300～8,600人の緊急避難を想定する。 【応急時】 ・救護活動及び二次的な避難活動の場として、医療・救護、応急物資・救援物資輸送、復旧機材・資材輸送、情報収集等の役割を担い、緊急車両や給水トレーラーの進入を想定する。 ・防災機能を有する公園としての貯水機能、非常用トイレ、テント野営等により、一時的な避難生活の場としての役割を担う。 ・多目的運動場の避難者受入可能人数及び施設内容の想定 災害時、多目的運動場に受入可能な避難者数及び整備を検討する防災施設を整理する。なお、本計画時点での想定であり、災害の種別・規模・被害状況により異なる。 ▶ 受入可能人数:565人 ※車中泊者含む ▶ 非常用トイレ:6～12穴 ▶ 耐震性貯水槽:66 m³～126 m³ ▶ かまどベンチ:3台 ▶ 避難用テント:35張 【復旧・復興時】 ・応急仮設等の設置により、住宅再建までの生活の場としての役割を担い、復興に向けての避難者への諸情報の提供の場となる。
施設整備エリア	【緊急～応急時】 ・地域福祉センターは、災害ボランティアの拠点として、他の防災拠点施設と連携しながら、支援・活動情報の一元化を行う。 【応急時】 ・市民ふれあいセンターは、災害時には福祉避難所として、要配慮者（高齢者・障がい者や妊産婦等）の優先的な受け入れを行う。 【復旧・復興時】 ・被災者のこころのケアに関する支援・情報提供や日常のコミュニティを取り戻す場としての役割を担う。

3. 糸満市地域福祉センター整備基本計画

(1) 施設整備方針

方針1 多世代の交流を促進する福祉拠点

- 多世代の交流をうむ外部空間を設けることを検討し、整備施設を有機的に繋ぐ施設計画とする。
- 建物間を交流促進系空間として植栽やファニチャーで有機的に繋ぐようにし、建物内部でも、外部の緑地などの周辺環境を積極的に取り入れ、利用者が憩える開放的な空間計画とする。
- 建物内部では、来館者空間の中央や出入り口近くに、ラウンジ・ロビースペースなどの交流を促進できる空間を積極的に計画する。
- 北側に外部交流空間や利用者駐車場・南側にサービス駐車場が位置するため、ラウンジやエントランスなどの利用者滞留空間は北側エントランス側とする。開口部を大きく設けるなど、外部と空間の繋がりをもたせることで、明るく開放的な空間となるように計画する。

方針2 誰もが安心して利用できる安全性、利便性の高い福祉施設

- 建物外部では、利用者や車いす使用者が安全に利用できる歩車分離した動線計画とする。
- 建物内外で、段差の解消、スロープの設置、手すりや誘導装置の設置、バリアフリートイレの設置など施設のバリアフリー化を図る。
- 建物内外の案内や誘導表示には直感的にわかりやすいピクトグラムを用いるほか、やさしい日本語等で表記するなど、誰もが使いやすいユニバーサルデザインを取り入れたサイン計画とする。
- 建物内部では、利用者動線と職員管理者動線を適切に分離しながら、職員が執務にあたり連携の取りやすい配置とし、主出入口近くの事務室から職員等が施設を管理できる安全性の高い配置とするほか、団体の利用のしやすさに配慮した自由度の高い各室計画とする。

方針3 災害に強く、自らが被災しない地域の安心・安全を支える施設配置

- 万一の浸水や大地震など、あらゆる災害に備えた施設とする。
- 施設が大地震時に倒壊しないだけでなく、最低限の損傷に抑えることで、大地震直後から災害対応拠点として機能維持できる構造計画とする。
- 万一の浸水時でも屋上を活用した避難行動が行えるようにするほか、設備面においてもサーバーや受変電設備、非常用発電設備等は浸水しない配置とする。
- 電力供給途絶時、上水道途絶時でも施設機能が一定期間維持可能な設備計画とし、備蓄した雑用水等でトイレ等の利用が可能となる機器を検討する。

方針4 災害時においても「災害ボランティアセンター」として有効に機能するフェーズフリー施設

- 災害時には「災害ボランティアセンター」として容易に転用できる施設として計画する。
- 災害ボランティアセンターは、災害時に災害ボランティア等が参集する活動拠点として、災害時の各室の利用についても配慮したものとする。必要な室やOA環境の整備に加え、物資の仕分け・保管を行えるような災害時の動線とし、情報収集と迅速かつ的確な災害ボランティア活動の拠点機能や応援職員の待機機能を集約して配置する。
- デスクの仕様やキャビネット配置の工夫により、平時・災害時に什器を大きく移動することなく対応できるユニバーサルレイアウトの導入を検討する。

方針5 機能的・経済的で環境にやさしい施設

- 各施設の機能的配置と関連性の強い部門の近接配置を図り、来館者ゾーン、管理者ゾーンなど段階的なゾーニングに基づく連携しやすい平面計画とする。
- 必要諸室を精査し、合理的なプランニングによる廊下等の縮減、現状の団体活動や社協の活動等の集約・効率的利用などにより、できるだけコンパクトに計画し建設コストの縮減を図る。
- 建物の規模、必要な空間構成、全体的なコストバランスにより最適な構造種別を選択する。
- 費用対効果を考慮した上で、長寿命で耐久性の高い構造計画とするほか、維持管理しやすく汎用性、防汚性が高い内外装材の選択を行うことで、メンテナンスコストの低減を図る。
- 自然採光や自然通風を積極的に行うほか、比較的降雨量が多いこの地域の雨水を集水して、トイレ洗浄水や植栽の散水へ活用するなど糸満市特有の自然環境を積極的に活用する。屋上や駐車場駐車ますに太陽光発電パネルや蓄電池を設置し、館内電力としての利用を検討する。
- ZEB の導入も検討し、様々な省エネルギー技術を導入することで、快適な室内環境を実現しながら、消費エネルギー量の削減を図る。
- 空調熱源方式は、効率性、操作性、メンテナンス性など多くの観点で比較しながら計画し、空調エネルギー消費量の抑制を図る。

(2) 地域福祉センターの導入機能の考え方

平時利用と災害時利用を想定し、次の考え方に基づき整備する。

平時 地域福祉のかなめとなる地域活動拠点

- ・地域福祉センターは、社会福祉協議会の事務室や各種相談対応、必要な研修や会議を行えるほか、ボランティアの活動等を行う。
- ・玄関や廊下にボランティア活動室と一体的に利用できるラウンジスペースや、内外で一体的に利用できる空間を設ける。
- ・物資や資機材のほか、提供された食料品を保管する十分な収納倉庫を設置する。

災害時 災害ボランティアセンターの設置、運営拠点

- ・災害時には「災害ボランティアセンター」の活動拠点として活用する。
- ・災害ボランティアセンターは、災害ボランティア等の活動拠点であり、大研修室を「ボランティア拠点室」として活用するほか、会議室や相談室等を「災害ボランティア研修室」「ボランティア待機室」「応援職員待機室」として活用する。
- ・事務室は「災害ボランティアセンター」として活用するため、可変性の高い什器配置、仮設の生活環境、女性職員の生活環境、プライバシーに配慮した設備を設ける。
- ・必要なOA環境等を整備するほか災害情報の収集や防災関係機関との連携活動がスムーズに行うことができる通信環境等を整備する。
- ・大規模災害時においても、初期復旧のひとつの目安である 72 時間の自立した活動が継続できるように非常用自家発電設備等の設置を検討する。

(3) 施設への導入機能の検討

平時利用と災害時利用を想定し、導入機能、設置方針、導入規模を、団体アンケート・各課ヒアリング・シンポジウム意見を反映して以下の考え方で整理する。

なお、設置方針の中に「■」で表示した項目は、利用団体アンケート結果、関係課ヒアリング、シンポジウムの意見において複数の意見がみられる等、重要度の高い事項として集約、整理したものであり、「□」で表示した項目は、交流促進性、安全性、利便性、環境対応、まちづくりへの波及性などを検討し整理したものである。

【導入機能と設置方針の考え方】

- 現行施設にて実施している団体活動や社協の活動、イベント等を引き続き実施できるように効率的に集約を行う。
- 交流促進性、安全性、利便性、環境対応、まちづくりへの波及性などを検討して必要な機能を計画する。
- 災害時の機能については、平時の機能の性質から、災害時への容易な転用を想定できる機能を計画する。

【導入規模の考え方】

- 現行の福祉施設の規模を参考に、現在実施している団体活動や社協の活動、イベント等を引き続き実施できるように、稼働率を高めながら効率的に集約を行うことでできるだけコンパクトに計画する。
- 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準に記載のある機能については、基準に準じた規模を、将来のニーズや拡張予定などに配慮して計画する。(★)印の記述は、同種の室に機能における国土交通省新営一般庁舎面積算定基準の考え方によるものである。
- 規模については、地域福祉センターとしての機能を維持することを前提とし、建築コスト及びランニングコストを抑制する観点から、今後の基本・実施設計を進めていく中で、詳細な諸室面積を算定する。

① 大研修室

平時には地域福祉センター大研修室として、講演会等が行える室として設ける。災害時には災害ボランティアセンターの災害ボランティア拠点室として使用できる室として設ける。

○機能

地域福祉機能	大研修室（講演会等が行える室）
災害時機能	災害ボランティアセンター 災害ボランティア拠点室

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 2 階研修室

○想定面積

- ・現行社会福祉センター2 階研修室（101.7 m²）と同等程度以上を確保する。
- ・糸満市庁舎 3-C 会議室と同等規模を確保する。

○機能設置方針

- 講演会等が行える室として設けるできる
- 間仕切りができ、小規模から大規模な会議室に可変できる
- 災害ボランティア拠点室として必要な OA 環境等を整備するほか災害情報の収集や防災関係機関との連携活動がスムーズに行うことができる通信設備、庁内放送スピーカ、内線電話を設置する
- 災害ボランティア研修室と近接して設ける
- 屋外から直接アクセスが可能とする

② 小会議室

平時には地域福祉センター小会議室として、説明会、小規模会議で利用できる室として設ける。災害時には災害ボランティアセンターの災害ボランティア研修室として利用できる室として設ける。

○機能

地域福祉機能	小会議室（説明会、小規模会議で利用できる室）
災害時機能	災害ボランティアセンター 災害ボランティア研修室

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 2階 会議室-1 (30.2㎡)、会議室-2 (14.1㎡)、会議室-3 (13.9㎡)
--

○想定面積

・糸満市庁舎 3-a, b 会議室程度を確保する。 ・講義形式では 24 名程度収容。会議形式（口の字型）では 17 名程度収容を想定する。 （会議室の設置基準面積は職員数 100 人までは計 40 ㎡である。ただし適宜必要に応じて別途計上することとされている。（★）） （一般的に会議室は 2～3 ㎡/人とされる。）
--

○関連する現行施設の機能

■説明会、小規模会議で使用する。 ■通信環境を整備する。 □大研修室に近接して設ける。 □間仕切りができ、室の大きさを可変できるようにする。

③ 相談室(2室)

平時には地域福祉センター相談室として、貸付相談、オンライン会議、打合せに使用する室として2室設ける。災害時には災害ボランティアセンターの応援職員待機室として利用できる室として設ける。

○機能

地域福祉機能	相談室（貸付相談、オンライン会議、打合せに使用する室）
災害時機能	災害ボランティアセンター 応援職員待機室

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1階相談室 (14.4㎡) (1室のみ)

○想定面積

・1名～6名程度の使用を想定する。 ・6名対面で会議可能な広さとして2室設ける（一般的に会議室は2～3㎡/人とされる）。

○機能設置方針

■貸付相談、オンライン会議、打合せに使用する。 ■事務室に近接して設ける。 □災害情報の収集や防災関係機関との連携活動がスムーズに行うことができる通信設備、庁内放送スピーカ、内線電話を設置する。 □相談室のうち1室を、感染対策に配慮した機能・設備を導入し、外部から直接アクセス可能とする（ゾーニングを適切に計画し、衛生面、空調設備、耐水性、耐薬品性等に配慮を行う）。 □折り畳みテーブルを配置する。

④ 事務室

平時には地域福祉センター事務室として、社会福祉協議会の職員が執務を行う室として設ける。災害時には災害ボランティアセンターとして使用できる室として設ける。

○機能

地域福祉機能	事務室（社会福祉協議会）
災害時機能	災害ボランティアセンター

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1 階事務室（224.6 m²）（応接室・給湯室含む）

○想定面積

- ・職員数は 60 名を想定する。
- ・会長執務スペース（4 m²）、応接室スペース（応接、両袖机を配置）（12 m²）、給湯室を別途設ける。
（事務室の設置基準面積は 3.63（m²/人）×人数である。（★））
（給湯室の設置基準面積は 6.5 m²×1 箇所である。（★））

○機能設置方針

- 将来の職員数に応じた規模を確保し、拡張性と汎用性を持った空間とする。
- 執務環境は業務効率を踏まえた機能的なレイアウトとし、高度情報化へ対応可能な OA 環境等を整備する。
- 来館者に対して開かれた空間としながらも、プライバシーに配慮した来館者対応機能（応接スペース、またはオープンカウンター）を設置する。
- ボランティア活動室、相談室を近接して設ける。
- 災害時は 24 時間対応となり、施設内で多くの時間を過ごすことも想定されるため、仮設の生活環境、女性職員の生活環境、プライバシーに配慮した機能をストックする。
- 可動間仕切りなどにより災害時に災害ボランティア等に柔軟に対応することが可能な計画とする。
- 災害ボランティアセンターとして必要な OA 環境等を整備するほか災害情報の収集や防災関係機関との連携活動がスムーズに行うことができる通信環境を整える。
- デスクには引き出しは設けず、移動式のキャビネットとするなど、可変性の高い什器計画とする。
- 防災行政無線置場を設置する。
- 屋外からも直接アクセスが可能とする。
- 会長執務室を設ける（両袖机を配置、応接スペースを設ける）。
- 給湯室を設ける。

⑤ ボランティア活動室

平時には地域福祉センターのボランティア活動室として設ける。災害時には災害ボランティアセンターの災害ボランティア待機室に使用できる室として設ける。

○機能

地域福祉機能	ボランティア活動室
災害時機能	災害ボランティア待機室

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 2 階 老人憩いの室（94.4 m²）

○想定面積

- ・適宜計画するものとする。
- ・ラウンジスペースと一体として使用できる計画とし、一体として交流や憩いを促進し、利便性を確保できる規模とする。

○機能設置方針

- 事務室・相談室を近接して設ける。
- ラウンジスペースと一体利用できる計画とし、施設内での交流を促進できるようにする。
- 外部と一体利用できる計画とする。
- 災害情報の収集や防災関係機関との連携活動がスムーズに行える通信設備、庁内放送スピーカー、内線電話を設置する。

⑥ 防災倉庫

災害ボランティアセンターの運営や活動、災害資機材の備蓄、訓練に必要な備品の確保を行う倉庫として設ける。

○機能

地域福祉機能	備品倉庫（災害訓練に必要な食料や備品の確保）
災害時機能	防災倉庫（災害資機材の備蓄）

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 別棟食料庫（介護保険事務所跡建屋を使用）71.0 m²

○想定面積

- ・災害ボランティアセンター運営や活動等に必要な備蓄食料、備品、資機材の保管場所として150 m²程度とする。

○機能設置方針

- 災害ボランティアセンター運営や活動、災害資機材の備蓄、訓練に必要な備品の確保を行う。
- 災害時に安全に取り出しやすいように、収納棚の配置や構造に配慮する。
- 備蓄食料保管場所を他保管物とは区画して設け、食料提供を受ける際利用しやすい位置とする食料の保管に適した空調等の計画とする。
- 備品保管場所についても区画を設ける。

⑦ 備品庫

地域福祉センターの備品庫として設ける。

○機能

地域福祉機能	備品庫（地域福祉センターの備品を収納する）
災害時機能	-

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1階倉庫（階段下）（13.0 m²）
 現行社会福祉センター 1階倉庫（浴室）-1（21.3 m²）
 現行社会福祉センター 1階倉庫（浴室）-2（15.4 m²）
 現行社会福祉センター 1階倉庫・給湯室（18.0 m²）（書庫3.32 m²含む）
 現行社会福祉センター 2階倉庫・給湯室（16.7 m²）

○想定面積

- ・防災資機材等について防災倉庫への収納を検討し、今後の拡張性に配慮して設定する。（倉庫の設置基準面積は事務所面積×13%である。（★））

○機能設置方針

- 出入り口や事務室から利用しやすい位置に設ける。
- 災害ボランティアセンターに必要な備品は、防災倉庫も利用して分散して設ける。

⑧ 書庫

地域福祉センターの書類等を保管する書庫として設ける。

○機能

地域福祉機能	書庫（地域福祉センターの書類等を保管する）
災害時機能	-

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1 階倉庫・給湯室の一部を使用（書庫部分 3.32 m ² ）

○想定面積

・電子化を想定するが、将来を見越した収納力の確保を検討する。

○機能設置方針

☐ 移動書架を設置する。

⑨ 設備スペース

地域福祉センターの平時の機能維持と併せて、大災害停電時、断水時でも防災拠点活動を継続できる設備機械を配置するスペースとして設ける。

○機能

地域福祉機能	設備スペース
災害時機能	

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 2 階設備スペース（電気・ボイラー）（37.9 m ² ）
現行社会福祉センター 別棟ブロー室（設備機械室）（8.6 m ² ）

○想定面積

・屋上・屋外の活用と併せて適切に計画する（設備機械室は通常、延床面積の 5～10%程度とされる）。

○機能設置方針

■浸水被害を確実に回避するべき非常用自家発電設備は、平時のメンテナンスしやすさにも配慮して、屋上・屋外への設置も検討し適切に計画する。 ☐屋上や屋外の活用も検討し非常用自家発電設備の更新スペース、太陽光パネルを設置する ☐污水处理については敷地内に合併浄化槽を設けて対応する。

⑩ 男女便所・バリアフリースイートイレ

男女用便所と併せて、高齢者や障がい者等などの誰もが利用しやすいバリアフリースイートイレを設ける。

○機能

地域福祉機能	男女便所・バリアフリースイートイレ
災害時機能	

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1 階便所（男女便所・身障者トイレ）	28.8 m ²
現行社会福祉センター 2 階便所（男女便所・身障者トイレ）	28.8 m ²

○想定面積

- ・公共庁舎における便所の設置基準面積は職員数 100 人につき 40 m²とされる。（★）
- ・ただし福祉施設という特性を鑑み、適切な数の便所数・面積を確保する。
- ・バリアフリースイートイレは 1 ブースを設ける。

○機能設置方針

- 便所は、来庁者が利用しやすい位置に設置する。
- バリアフリーに配慮する。
- 災害時の利用に適したものを設置する。
- 自動センサーライト・節水型水栓など環境配慮機器の採用を検討する。

⑪ ラウンジスペース

エントランスホールに面した共用部に交流や憩いの場となるラウンジスペースを設ける。平時・災害時とも、ボランティア活動室と一体利用できる計画として、更なる交流を促進できるようにする。

○機能

地域福祉機能	ラウンジスペース（交流・憩いの場）
災害時機能	災害ボランティア待機室

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1 階玄関

○想定面積

- ・適宜計画するものとする。
- ・ボランティア活動室と一体として使用できる計画とし、一体として交流や憩いを促進し、利便性を確保できる規模とする。

○機能設置方針

- エントランスホールに隣接して設ける。
- ソファを置けるスペースと畳の小上がりを設置する。
- ボランティア活動室と一体利用できる計画とし、施設内での交流を促進する。
- テレビを設置するなどくつろげる空間とし、自動販売機コーナーを設ける。

⑫ 共用部(エントランスホール・廊下)

共用部のエントランスホール・廊下は、福祉施設としての利用しやすさ、管理しやすさに配慮して、交流や憩いの場となるラウンジスペースと一体として設ける。

○機能

地域福祉機能	エントランスホール・廊下
災害時機能	-

○関連する現行施設の機能

現行社会福祉センター 1 階玄関

○想定面積

- ・適宜計画するものとする。
- ・共用部の設置基準面積は諸室合計面積の 35% である。(★)
- (※ただし、計画する階数によって増減する。)

○機能設置方針

- ☐ 交流促進の空間として、「ボランティア活動室」や「ラウンジ」と、一体的に利用できる計画とし、外部交流空間とも連動した、多世代のさまざまな交流活動を誘発する場所とする。
- ☐ メインアプローチは、外部交流空間側からとして、駐車場・身障者駐車場からアクセスのいい位置とする。
- ☐ 管理サービス出入口は、搬入・サービス用駐車場側からとし、メインアプローチと明確に分離する。

⑬ ピロティ(外部空間)

大型車両が出入りすることができるピロティ(屋根下の外部空間)を設け、災害時の防災倉庫への物資搬入・荷捌き、災害ボランティアセンター設置時の資機材の貸出場所等として使用できるようにする。

○機能

地域福祉機能	-
災害時機能	防災倉庫への物資搬入・荷捌き、資機材場

○関連する現行施設の機能

-

○想定面積

- ・適宜計画するものとする。
- ・車両横付けによる防災倉庫への物資搬入や荷捌き、資機材貸出場所等として円滑に機能する面積を確保する。

○機能設置方針

- ☐ 建物の廊下から出入りできる位置に設ける。
- ☐ 車両横付けによる防災倉庫への物資搬入や荷捌き、資機材貸出場所等として使用できるように、動線を配慮する。
- ☐ 小型～中型トラック(幅 2.5m、長さ 4.5～8.2m)が横付けするための車路幅 5.5m(最少で 5.0m)を確保したうえで、物資搬入・荷捌き、資機材貸出場所等として機能する幅員として幅 6.0m 程度の確保を検討する。

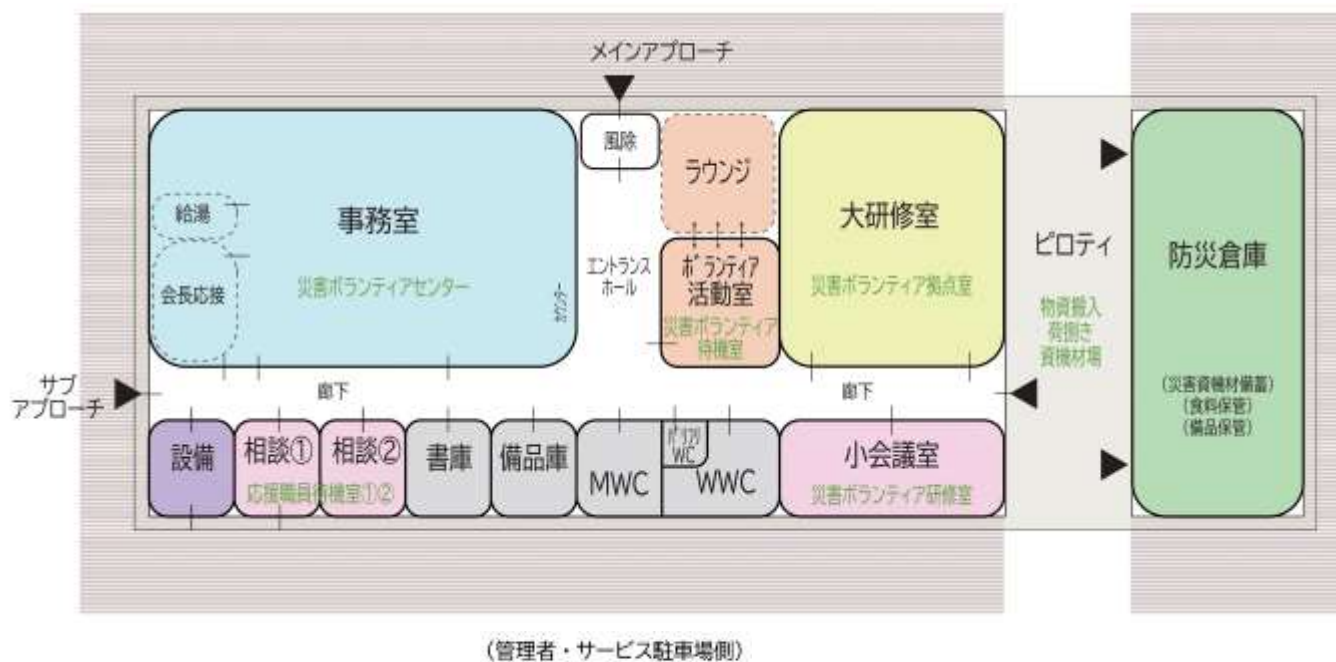
(4) 建物規模と階層計画

施設への導入機能にて示した、地域福祉センターに必要な機能の規模を合計すると、平屋建ての場合で概算 900～950 m²程度、2 階建ての場合で概算 1,000～1,050 m²程度となる。(防災倉庫を含む。ピロティは含まない。)

階層は平屋建てまたは2階建てが想定されるが、利用しやすさなど総合的に検討を行った結果、平屋建てを基本として検討を進めるものとし、基本設計での詳細検討によって決定するものとする。

(5) 諸室配置イメージ

施設への導入機能にて示した、地域福祉センターに必要な機能を平屋建てで配置する場合の諸室配置の一例を示す。



※ここで示すレイアウトは、配置の一例であり、今後の建築基本設計・実施設計において、具体的に検討していく。

(6) 構造計画

1) 構造計画で求められる耐震性能

地域福祉センターでは、大地震時に構造体を守るだけでなく、建物内部の間仕切り、設備、収容物の被害を最小限にとどめ、大地震直後から災害ボランティアセンターとして事業継続していくための十分な機能維持が求められる。

そのため、地域福祉センターは、国土交通省による「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、「学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等」に設定されている耐震安全性の基準に準じた性能として、構造体については「Ⅱ類」、建築非構造部材については「B類」に相当する耐震性能の目標を設定すべきと考えられる。

なお、地域防災計画における拠点機能の位置づけに応じ、耐震安全性の目標は適宜設定するものとする。

■官庁施設の総合耐震計画基準・耐震安全性の目標（国土交通省）

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。（耐震強度はⅢ類の1.5倍）
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。（耐震強度はⅢ類の1.25倍）
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。（建築基準法で求められる耐震強度）

部位	分類	耐震安全性の目標
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対応活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害防止が図られている。

2) 構造種別・構造形式の検討

構造種別(RC造、S造等)については、地域福祉センターにおける構造形式としてはRC造、S造いずれの種別においても、「構造体」の耐震安全性目標「Ⅱ類」は確保できるが、耐久性、耐火性、耐震性、防音性などについて検討した結果、RC造を採用することを基本に検討を進めるものとする。

ただし、地盤性状、建物形態、柱スパンの要求度、及び費用対効果等について、基本設計において詳細に検証を行い総合的に判断して決定する。

3) 基礎計画の留意点

①残存既存杭への対応

施設整備エリアは、地域福祉センターの建設予定位置を含めて、旧南部病院跡地であり、病院棟の解体時には既存の病院の支持杭を一部地中に残存したまま土地の造成が行われることとなっている。

造成にあたっては、杭頭から2～3m程度を除去した状態での建築工事となることが想定されており、基礎形式によらず、設計段階の詳細な地質調査結果によって、地盤改良等の必要な地耐力の確保、不動沈下の防止策が求められる。

②基礎形式

設計段階の詳細な検討結果によるが、土質調査柱状図から、6～7m 深の位置で、N 値 50 程度の砂礫層等による安全な支持地盤に達すると考えられるため、必要な地盤改良を行い、地耐力を確保することで、安全性が高く、不動沈下が生じにくい「べた基礎」の採用が可能と考えられる。

(7) 設備計画

1) 設備計画で求められる耐震性能

地域福祉センターの設備計画に求められる耐震性能については、国土交通省による「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、「学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等」に設定されている耐震安全性の目標に準じた性能として、建築設備「乙類」に相当する性能とする。

■官庁施設の総合耐震計画基準・耐震安全性の目標 (国土交通省)

部位	分類	耐震安全性の目標
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているものとする。

4. 市民ふれあいゾーンにおける事業計画

(1) 事業方式の比較検討

事業手法としては、「公共」が施設整備も管理運営も行う「公設公営方式」、「公共」が施設整備を行い、「民間」が管理運営を行う「公設民営方式(PPP方式)」がある。施設整備は公共が主体となるが、施設の管理運営にあたっては民間との連携を検討する。

市民への福祉サービスや生涯学習など、過度に採算性に捉われることなく、一定水準のサービス、公平性や継続性が担保される必要があることから、公設公営方式、もしくは指定管理者委託方式が望ましい。

PFI 方式の場合、民間のノウハウや資金力を効果的に活用することで財政支出の抑制や平準化、事業全体の効率化、民間の創意工夫による質の高いサービスの提供などが期待できる反面、PFI導入に係る事務的負担や準備期間が大きくなるほか、対象施設の収益性や施設規模によっては必ずしも大きな効果が得られるわけではなく、PFI事業としての成立が困難になることも想定される。

(2) 概算工事費

地域福祉センターの建築工事および、市民ふれあいゾーンの外構工事について概算工事費を試算する。

試算においては、資材や人件費等の原価高騰が原因で建設工事費が上昇しており、特に令和2年以降は、新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ情勢の影響による経済や景気への影響等もあり、今後も建設費上昇が予想されること、また、沖縄県内では、建設資材運搬費などが、他地域より高めに想定する必要があることなどから、上昇率を見込んで数値を設定する。

なお、概算工事費には、造成工事にて行う盛土や擁壁の造成費、備品等費用、情報通信設備、有線放送設備、構内交換設備、サイン・案内設備、移転に伴う引越費用、測量、地質調査、アスベスト調査、埋蔵文化財調査などの調査費、建築設計・土木設計などの設計監理費、開発許可申請料などの各種申請料は含まない。

1) 地域福祉センター

地域福祉センターの建築工事(延床面積:900~950 m²と設定)について、概算工事費を試算する。

試算にあたっては、全国の過去 10 年に着工した、類似用途の建築物の建設工事の工事費単価を用いる。なお、今後も建設費の高騰が予想されることから 15%の上昇率を見込む。

上記を踏まえ、地域福祉センターの建築工事については、概算工事費を 5.5 億円程度と試算する。

2) 市民ふれあいゾーン外構工事

市民ふれあいゾーンの外構工事について、概算工事費を試算する。

試算にあたっては、数量は概ねの面積配分による想定によって、過去の建設事例における工事費を参考とする。なお、今後も建設費の高騰が予想されることから 20%の上昇率を見込む。

上記を踏まえ、市民ふれあいゾーンの外構工事については、概算工事費を 4.6 億円程度と試算する。

(3) 施設管理運営計画

1) 事業計画・利用計画の整理

地域福祉の拠点である地域福祉センターは、平時は大研修室や小会議室における講演や会議、市民活動の場として利用、相談室における日常の相談、オンライン会議等として利用する。

災害時、災害ボランティアの活動拠点とする場合は、事務室を災害ボランティアセンター、大研修室や小会議室を災害ボランティア拠点室、相談室を応援職員待機室として利用する。

災害時の利用を想定し、平時における事業目標を以下のとおりとする。

○社会福祉協議会による災害ボランティアセンター研修会・設置訓練の実施。

○自主防災組織等による防災教育の実施を事業目標とする。

2) ライフサイクルコスト（LCC）におけるコスト縮減の考え方

ライフサイクルコスト(LCC)の大半を占めるのはランニングコストであり、これを削減することで、地域福祉センターに係る費用の低減が期待される。以下で、地域福祉センター運用後の点検・保守、修繕・改善、光熱水費等のランニングコストごとにコスト縮減に向けた考え方の整理を行う。なお、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減方策については、今後の基本設計・実施設計の段階で具体的に検討するものとする。

コスト	コスト縮減の考え方
光熱水費等のコスト	ZEB（ゼロ・エネルギー・ビル／建物の運用段階でのエネルギー消費量を省エネや再生可能エネルギーの利用を通じて削減するという考え方）の実現に向けた各種省エネ手法等を採用することで、コストを削減することが可能である。例えば、LED 照明や地中熱利用、昼光利用照明制御、コージェネレーションシステムの導入等の手法の採用が挙げられる。また、地域福祉センターの竣工後における空調・照明・給湯等のエネルギー使用状況を適切に把握・管理し、エネルギー使用の最適化を図ることで、エネルギーの効率化・適正化を図ることが可能である。
点検・保守等コスト	地域福祉センターの建物における点検マニュアル等を作成し、それをもとに職員による日常的な点検を行うことで、劣化箇所を早期発見し、修繕等に係るコストの削減につなげることが可能である。
修繕・改善コスト	施設の劣化状況を事前に把握し、劣化が拡大する前に行う予防保全型の改修を行うことで、修繕費の削減を図ることが可能である。
その他	地域福祉センターの機能を効率的に配置することで、イニシャルコストである建設費を削減できるほか、点検・保守、修繕・改善、光熱水費等のランニングコストについても削減することが可能である。

(4) 財源計画（活用可能な財政措置）

施設の整備にあたっては、施設の目的、整備内容に応じて、国や沖縄県の支援措置の活用、財源の確保を行いながら、効率的に事業を実施する。

■活用可能な財政措置

財政措置	内容
沖縄振興特別推進市町村交付金	【交付金の対象】 ○職員人件費や旅費等の事務費、公用施設の施設整備費、修繕費、維持管理費など地方公共団体が通常必要とする行政運営に必要な経費 ○保証金及び出捐金 ○個人・法人の負担に充当する事業又は事務及び専ら個人・法人の資産を形成するための事業又は事務（現金給付を含む） ○基金の造成費 ○別途国の負担又は補助を得て実施することができる事業 【交付率】 ○10分の8以内
緊急防災・減災事業債	【地方財政措置】 ○充当率100%、交付税措置率70% 【対象事業】 ○消防団拠点施設等（災害時に消防団や自主防災組織等の活動拠点となるよう、備蓄倉庫や資機材庫等の機能を備え、平時に消防団や自主防災組織等の訓練・研修等が行える公共施設） ○非常用電源 ○防災資機材等備蓄施設及び拠点避難地 ○指定避難所、災害対策の拠点となる公共施設・公用施設、社会福祉事業の用に供する公共施設等において防災機能を強化するための施設（浸水対策のための施設整備（電源設備等の嵩上げ、機械施設等への止水板・防水扉の設置等）を含む） ○指定避難所における避難者の生活環境の改善や感染症対策に係る施設（トイレ、更衣室、授乳室、シャワー、空調、Wi-Fi、バリアフリー化、換気扇、洗面所等、発熱者専用室、要配慮者を滞在させるための居室等）

(5) 整備スケジュール

地域福祉センターの整備スケジュールは以下の通りである。

