

益城町町民憩の家のある方に関する基礎調査及び 基本構想基本計画

令和6年3月

益城町

目次

1 はじめに.....	1
1-1 背景.....	1
1-2 目的.....	1
1-3 対象施設.....	1
2 前提条件の整理.....	3
2-1 これまでの経緯.....	3
2-2 上位計画.....	5
2-3 施設の現状.....	8
2-4 敷地の特性.....	12
3 アンケート調査及び民間意向調査.....	13
3-1 町民アンケート概要.....	13
3-2 憩の家利用者アンケート概要.....	16
3-3 アンケート調査の結論.....	17
3-4 民間意向調査.....	18
4 基本構想.....	21
4-1 構想策定のフロー.....	21
4-2 基本的な考え方.....	22
5 基本計画.....	28
5-1 コンセプト.....	28
5-2 事例分析.....	29
5-3 基本計画案.....	34
6 今後の課題.....	36
参考資料.....	37

1 はじめに

1－1 背景

益城町町民憩の家(以下「憩の家」という。)は平成3年(1991年)に開設し、町民の健康と福祉の増進を図り、もっていきいきとした地域の活性化に資することを目的に「休養、レクリエーション、交流等の場の提供に関すること」、「浴場の運営に関すること」、「地域特産物等の展示販売に関すること」の業務を実施しており、平成27年度(2015年度)から指定管理者制度を導入し管理運営を行っている。

しかし、建設から30年以上が経過しており、施設や設備、備品等の老朽化による修繕費の増加、平成28年(2016年)熊本地震及び新型コロナウイルス感染症拡大の影響による利用者の減少、また、益城町公共施設等総合管理計画(改訂版)によると近年中に長寿命化改修が必要であり、その改修には多額の費用の発生が予想されるため、町財政の硬直化を加速するおそれがある。このことから、これまでと同様の運用ではなく、抜本的な事業形態の見直し又は施設の存在意義の検討を行うなど、今後の憩の家のあり方を検討する必要がある。

1－2 目的

本業務では、憩の家に係る課題の全体像を把握するとともに、広く住民が利用しやすい最も効率的な利用方法の検討を行い、その結果を踏まえ実施すべき事業の実現性を調査し、次年度以降に実施する事業計画作成を目的とする。なお、事業手法としては、民間への売却や定期借地権等の手法も含め検討を行う。

1－3 対象施設

憩の家は、平成3年(1991年)5月に設置しており、昭和56年(1981年)の建築基準法改正による新耐震基準に沿って建設されたものであり、教養の向上、レクリエーション等の場を与え、町民の心身の健康の増進を図ることを目的として設置された施設である。



設置根拠法等	益城町町民憩の家設置及び管理に関する条例
条例制定年月日	平成2年(1990年)9月26日
総事業費	約2億700万円(ふるさと創生事業1億円活用)
建物構造	鉄筋コンクリート造 1階建て
建物耐用年数	50年
延床面積	803㎡
敷地面積	3,635㎡
設備	大広間(和室80畳)/和室小(14畳)/ロビー/ 大浴場/多目的室
駐車場	一般用50台/障がい者用3台/マイクロバス1台

2 前提条件の整理

2-1 これまでの経緯

憩の家の検討は、平成24年(2012年)に実施された益城町公の施設のあり方検討委員会によるもので、当時、公の施設については、設置以来、その目的や効果等の検証を実施することなく、また平成15年の地方自治法の一部改正に伴う公の施設の運営管理に係る指定管理者制度導入の際も、その必要性を検討することはなかった。

そのような中で、平成23年3月に第5次総合計画が策定され、前期基本計画において「健全な行財政運営の推進」の観点から「行政改革の推進」が優先プロジェクトとして位置づけられた。基本的な方針として、社会経済情勢の変化に伴い、住民のニーズが多様化する中で質の高いサービスを提供するとともに、今後も厳しい財政状況が予想される中、効果的、効率的な行政運営を図ることを基本に検討することとされ、益城町公の施設のあり方検討委員会では、対象施設のひとつとして憩の家が選定された。

(1)検討経緯

第1回	益城町公の施設あり方検討委員会	平成24年6月29日
第2回	益城町公の施設あり方検討委員会	平成24年7月30日
第3回	益城町公の施設あり方検討委員会	平成24年9月25日
第4回	益城町公の施設あり方検討委員会	平成24年11月8日

(2)検討委員会における委員意見の集約

①利用者の状況等

憩の家の利用者は年々減少しており、その利用年齢層についても65歳以上の高齢者がほとんどであり、また、利用者が固定している現状がある。

近隣の市町村には競合する温泉施設が存在し、温泉施設ではない憩の家においては、このままの状態を継続すると、ますます利用者が減少することは明らかである。そのため、入浴施設のための単体の施設利用ではなく、飲食や農産物の販売等、施設に何らかの付加価値を付け魅力ある施設にする検討を行い集客に努める必要がある。

②施設の状況

憩の家の今後のあり方の検討に際し、現地視察を行った。

憩の家は平成2年度(1990年度)建築で建築経過年数も21年を経過しており、浴場等設備を含め老朽化が顕著であり、今後、施設の改修費用がかさむことが確実である。

また、施設内には、浴場、大広間がある一方では会議室があり、誰に利用してもらいたいかというコンセプトが明確ではない。施設の一部を別の用途に変更し、利用者に喜んで

いただくような施設に見直す必要がある。

③経営体制

憩の家を経営面から見ると、使用料等の収入に対して3倍強の支出があり、そのため一般財源から毎年2千万円を超える財源を持ち出している。これは利用されない方々に対しては大きな負担であり、4～5年先には、累計すると億単位の持ち出しになる。

将来のことを考えると、施設の運営方法について、使用料金の値上げを含め抜本的な改革が必要である。

④答申

以上のような検討を踏まえ、当検討委員会としては憩の家の今後のあり方について次のように答申する。

【答申内容】

○指定管理者制度の導入を図る。

- ・民間の能力を活用し憩の家の活性化が期待できる。
- ・コスト削減が期待できる。
- ・事業計画提案によっては、行政にはできない分野で民意を反映した事業展開を図ることができ、住民サービスの向上が期待できる。
- ・憩の家のような利用料金制の施設は、指定管理者制度の趣旨に合致している。

○憩の家の抜本的な改革を検討する。

- ・条例に明記がある憩の家の設置目的と施設の現状が合致していない。現在の施設の運営状況及び施設の必要性・公平性を検証し、施設自体を見直す検討が必要である。
- ・今後大規模な改修が必要だが、一般財源からの補てんが増えることは目に見えている。このような状況を踏まえ、町が継続して保有する必要性があるかどうか等を含め、施設の存在意義について検討する必要がある。
- ・仮に施設を改修するということであれば、施設自体を広く住民が利用しやすいような施設に見直す検討が必要である。

⑤公の施設あり方に関する検討結果（平成25年2月）

憩の家運営委員会においては、答申内容や今後の予定等を議論し、答申内容を進めていくことで承認された。

(3)これまでの対応

- 平成25年(2013年)3月条例を改正
- 平成27年度(2015年度)指定管理者制度を導入
- 令和2年(2020年)1月利用料金を改定

2-2 上位計画

(1) 第6次総合計画第2期基本計画(2022-2026)

総合計画の中で、憩の家に関連する戦略的プロジェクト(町長のマニフェスト)は次のように集約できる。

4-2「人とのつながり」の充実

施策2：日常的なコミュニケーションを促す仕掛けの導入

5-2住民主体の健康づくり活動の推進

施策1：地域みんなで取り組める健康づくり活動の推進

(2) 公共施設等総合管理計画(令和4年3月)

本基本計画の対象となる「憩の家」は、益城町の公共施設であり、令和4年(2022年)に策定された「公共施設等総合管理計画」は、憩の家の今後のあり方を規定する上位計画の一つである。

① 計画策定の背景

本町においても公共施設の老朽化は大きな問題となっており、厳しい財政状況が続く中で、将来の公共施設等に係る建替えや改修などの更新費用が増加することが予測される。また、今後人口減少等により、公共施設等の利用需要が低下していくことが予想される。

これらの現状を踏まえて、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、また長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっている。

② 憩の家の位置付け

憩の家の建築系公共施設(ハコモノ)の分類は下記の通りである。

類型区分	建築系公共施設
大分類	スポーツ・レクリエーション系施設
中分類	保養施設

③ 築年度別整備状況

建築系公共施設(ハコモノ)の築年度別の延床面積をみると、学校教育系施設や公営住宅の建設に合わせて整備面積が大きくなっていることがわかる。築30年を超える施設(*憩の家は2023年度時点で33年)は一般的に大規模改修が必要と言われており、施設の老朽化が懸念されるが、築30年を超える施設は、全体の30.1%を占めている。また昭和56年(1981年)の新耐震基準以前に建設された施設(*憩の家は新耐震基準以後の施設)は、全体の12.9%を占めている。

④ 公共施設における課題

○財源の不足

これまでの試算により、公共施設の更新費用は40年間で955億円かかるため、過去の投資的経費と比較した場合、毎年4億3千万円不足することが分かった。また、高齢化等に伴う扶助費の増加が予想される。将来を見通した人口や財政の規模にあった公共施設の適正配置を行い、維持管理等の削減を図り財源を確保する必要がある。

○住民ニーズの変化

町の人口は、熊本地震後に一時減少したが、生活再建とともに町へ戻られたことなどにより、現在は増加傾向にある。年齢区分毎にみると、高齢人口は増加傾向が続くのに対して、年少人口と生産年齢人口は、それぞれ昭和60年(1985年)と平成12年(2000年)をピークに、以降は減少を続けている。今後も、少子高齢化の傾向が続くと予測されるため、人口構成の変化や多様化する住民ニーズに応じた公共施設のあり方を考えていく必要がある。

⑤ 建築系公共施設の目標

○必要性を検証する

- ・公共施設毎に、施設の目的や位置付けなどを確認し、今後も町がその施設を保有し、サービスを提供し続ける必要性について再検証する。

○機能の向上を検討する

- ・施設の整備や配置を進めていくにあたり、行政分野の枠を超えた行政サービス(ワンストップサービス等)について検討する。

○公平性を確保する

- ・施設の利用状況や配置状況などを基に、利用機会の公平性を確保しながら、使用料等の見直しを行う。

○新規整備は原則として行わない

- ・長寿命化、維持管理などを適正に行い、既存施設の有効活用を図り、新規整備は極力控える。
- ・新規整備が必要な場合は、中長期的な総量規制の範囲内で、費用対効果、人口比率の変化を考慮し施設の規模などを検討する。

○施設を更新(建替え)する場合は複合化施設を検討する

- ・施設の統合・整理や遊休施設の活用、施設の複合化等によって、機能を維持しつつ、施設総量(総延床面積)を縮減する。
- ・複合施設においては、管理・運営についても一元化・効率化する。施設の複合化により空いた施設や土地は、活用・処分を検討する。

○施設総量(総延床面積)を縮減する

- ・用途が重複している施設、分野を超えて重複している機能(会議室、ホール等)については、統合・整理を検討する。
- ・稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。

○施設のコストの維持管理、運営コストを縮減する

- ・PPP/PFIなど、民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修更新コスト及び運営管理コストを縮減する。

○保有する財産の活用や処分

- ・施設の維持管理・運営方針の見直しを行う場合は、施設設置意義の検討を行い、必要性がないものについては、廃止の方針とし、売却や転用などの施設処分の検討を行う。必要性があるものについては、民営化や指定管理者制度の導入など効率的な運営管理方法の検討を行う。
- ・見直しにあたっては、必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度等の活用を検討する。

○39年間で更新費用を2割圧縮する

- ・公共施設等の更新費用推計結果により、過去の投資的経費と比較すると年平均4億3千万円の不足が発生する。上記の取り組みを実施し、更新費用を今後39年間で、2割圧縮する。

⑥ 計画期間の対策内容

長寿命化改修 令和4～5年度

2-3 施設の現状

(1) 劣化状況調査

施設名称	町民憩の家		財産番号	48	調査日	2023年9月11日
建物名称	町民憩の家		整理番号	1	記入者	柚木 勢津
構造種別	鉄筋コンクリート	延床面積	803 m ²		建築年月日	1991年5月7日

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新) 工事内容	劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
1 屋根 屋上	☐ アスファルト保護防水		☒ 降雨時に雨漏りがある			D
	☐ アスファルト露出防水		☒ 天井等に雨漏り跡がある			
	☒ シート防水、塗膜防水		☐ 防水層に膨れ・破れがある			
	☒ 勾配屋根(長尺金属板、折板)		☒ 屋根真材に錆・損傷がある			
	☐ 勾配屋根(スレート、瓦類)		☐ 笠木・立上り等に損傷がある			
	☐ その他の屋根()		☒ 樋やムフ'レを目視点検できない			
	最終工事年度(西暦)		☐ 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	☐ 塗仕上げ		☒ 鉄筋が見えているところがある			C
	☐ タイル張り、石張り		☒ 外壁から漏水がある			
	☐ 金属系パネル		☒ 塗装の剥がれ			
	☐ コンクリート系パネル(ALC等)		☐ タイルや石が剥がれている			
	☒ その他の外壁(木板張り)		☐ 大きな亀裂がある			
	☒ アルミ製サッシ		☒ 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	☐ 鋼製サッシ		☒ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	☐ 断熱サッシ、省エネガラス		☐ 外部手すり等の錆・腐朽			
	最終工事年度(西暦)		☐ 既存点検等で指摘がある			

部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	☐ 老朽改修		ホール等天井材(木板張り)剥離、雨漏り、クロス剥離等	D
	☐ エコ改修		照明器具LED化未実施	
	☐ トイレ改修		機器の劣化、乾式改修が望ましい	
	☐ 法令適合		アスベスト除去	
	☐ LAN			
	☒ 空調設置		過去に改修されているが、再度耐用年数による改修が必要	
	☐ バリアフリー対策		アプローチタイルの防滑性が低く、その他も乗行のバリアフリー化に対応できていない	
	☐ 防犯対策			
	☐ 構造体の耐震対策			
	☐ 非構造部材の耐震対策			
4 電気設備	☒ その他、内部改修工事		地震後の大広間内装改修	B
	☐ 分電盤改修			
	☐ 配線等の敷設工事			
	☐ 昇降設備保守点検			
5 機械設備	☐ その他、電気設備改修工事			C
	☐ 給水配管改修			
	☐ 排水配管改修			
	☐ 消防設備の点検			
	☒ その他、機械設備改修工事		地震後ボイラー取替	

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

玄関自動ドアの耐用年数による改修工事が必要
平成3年竣工の為、アスベスト調査が必要(混入していると思われ、改修及び解体時に適正な除去が必要)
機械室煙突の内部耐火材が剥離していると思われる(アスベスト混入材の可能性大、掃除口が締まらない状態)
RC躯体部分は一部がぶり厚不足による鉄筋の錆(爆裂)や地震によるクラックがみられる。
梁より上部は鉄骨造による小屋組みで耐火被覆(アスベスト混入材の可能性大)があり、屋根仕上材材の劣化が著しく雨漏り等の影響が考えられる。

健全度
30
100点
自動算定

(2) 各部位の劣化と評価

①屋根

屋根の仕上げ材の長尺金属板および、その下部のシート防水、塗膜防水が錆、損傷による劣化が激しく、結果、内部への雨漏りなどが生じている。また、屋根の軒先の腐食が進み、内部の下地が露出している部分がある。



②外壁

躯体はRC(鉄筋コンクリート)であるが、鉄筋を覆うコンクリートの厚さが十分でない箇所、コンクリートの剥離が発生し、内部の鉄筋に錆(爆裂)が生じている。また、コンクリートの表面にひび割れが多数あり、仕上げ材としての木板張りは、脱落、劣化が激しく、全面的な改修が必要である。

さらに、サッシ、木の仕上げ材で構成されているフィックス(固定)窓の劣化が著しく、コーキング(隙間の補填材)が経年劣化により硬直している。



③内部仕上げ

屋根、あるいは防水材の劣化による雨漏りで、ホール等の天井(木板貼り)の剥離、クロスの剥離などが生じている。



④照明

節電あるいは長寿命化のLED照明への転換が行われていない。

⑤トイレ

機器の劣化が進んでいるため、乾式トイレへの改修が望ましい。

(乾式トイレとは、水で洗い流す清掃方法をとることができないトイレのこと。最近では学校や公衆トイレを中心に湿式トイレから乾式トイレへの改修が進んでいる。)

⑥バリアフリー

現行のバリアフリー基準を満たしておらず、床の素材が滑りやすい。



⑦空調設備

過去に改修されているが、再度耐用年数により改修が必要と思われる。

⑧町民アンケート、利用者アンケートで指摘されている劣化／要望等

- ・蛇口の整備(お湯の出が悪い)／シャワーの故障(R6.1月修理)
- ・サウナ内部の木仕上げの劣化
- ・サウナを広く／食堂の設置
- ・浴室内に座る場所を設置
- ・浴槽が狭く、浅く、清潔感がない／お湯が塩素くさい
- ・トイレが狭い、洋式のトイレが欲しい
- ・風呂場への入り口が狭い

劣化状況の総論

憩の家は、建設から33年を経過している。鉄筋コンクリートの躯体(本体)そのものは、通常50年以上耐えられるとされるが、特に屋根、外壁などの劣化が著しく、内部に雨漏りが生じ、その結果、内部の仕上げ材なども劣化しており早急な対応が望まれる。

また、設備機器として、トイレ(和式便座)や浴槽、シャワー、蛇口などが利用者ニーズにできていない。このことが、町民アンケートおよび利用者アンケートにおける施設への低い評価につながっている。

さらに、全体として現行のユニバーサルデザインに対応しておらず、今後の利用継続の支障になると思われる。

いずれにしても、役場技師による劣化状況調査において、施設の健全度は30点(100点満点)という評価である。

2－4 敷地の特性

現在の憩の家が立地する敷地は、様々な法的な網が掛かっている。したがって、今後の利用を検討するにあたっては、以下の条件を考慮する必要がある。

(1)市街化調整区域

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、立地できる建築物が制限されている。また、本検討施設は、「集落内開発制度の指定区域内(都計法34条11号)」に該当する。

(2)土砂災害警戒区域

本検討施設の立地する敷地は、その北側の一部が「土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域(イエローゾーン)」に含まれる。

(3)浸水地域

本検討施設が立地する敷地は、浸水地域になるが、想定される浸水は1.0-2.0m(一部2.0-3.0m)と、3.0m未満である。

(4)容積率／建ぺい率

指定容積率400%、指定建ぺい率70%である。

(5)がけ条例

熊本県においては地域指定はなく、個別に県のがけ条例に従った開発が必要である。

(6)その他

景観条例、風致地区などの指定には該当しない。

憩の家建設当時は開発許可不要。現在の法規では、行政の公共施設建設においても開発許可が必要である。

3 アンケート調査及び民間意向調査

3-1 町民アンケート概要

(1) 調査実施概要

① 調査対象者

益城町在住の18歳以上を住民基本台帳をもとに2000名を無作為抽出し実施

② 調査期間

令和5年(2023年)11月1日～11月17日

③ 実施方法

郵送で配布、回収、およびWEBでの回答を併用して実施

④ 有効回収数

714サンプル(返送562/WEB152) 有効回収率 35.7%

(2) 調査結果概要

① 回答者属性

○回答者の内訳は女性が約56.6%、男性が43%、不明0.4%で、50歳以上が67%を占めている。

○単身者は少なく9.1%で、二世帯(親と子)が50%と最も多い。また、夫婦のみは28.7%となっている。

○20年以上の居住者が66.4%と最も多く、広安(35.9%) 広安西(21.3%)の順となっている。

② 憩の家利用者

○回答者のうち、憩の家利用経験者は26.3%。

利用したことが無い人は72.7%で、20代の利用者は10%に満たない。

○利用経験者の中でも過去1年利用しなかった人は60.6%。対して週1回以上利用した人は9%程度となっている。

○利用経験者のうち59%が利用回数が減ったと答え、5.3%が増えたと答えている。



憩の家の利用者は町民の中でも限定的(3割未満)であり、利用回数も少なく、また、利用頻度も減少している。

- 1 時間程度の滞在が56.4%で最も多い。
- 最も利用している交通手段として、70%以上の利用者が自家用車(自分で運転)を利用している。
- 自宅から憩の家までの移動時間は15分以内が80%強を占める。
- 利用目的は風呂が86.7%と最も多い。



15 分程度、自分で車を運転し、1 時間程度滞在している。主に風呂の利用が目的である。

- 憩の家に満足しているのは利用料金(39.4%)、開館時間(36.7%)、職員・スタッフ(26.6%)となっている。
- 60代では入浴設備、ロビーに対する不満が高い。
- 他の不満の内容は「古い」「汚い」「狭い」「高齢者ばかりの利用」などがある。



時間利用の料金が安い満足感があるが、設備の老朽化に対する不満がある。

③憩の家を利用しない方々

- 利用しない理由として、憩の家の存在を知らない方が47%あり、30代以下では約79%が知らない。
- 利用する理由がないという回答が40%あり、60代以上では51%を占める。
- 広安、広安西では50%以上が憩の家の存在を知らない。



憩の家の存在が知られておらず、しかも5割が利用する理由がないと答えている。

- 利用したことがない方々の85.2%は憩の家が不要と答えている。
- 30代では81.3%が不要と答えている。
- 広安西では82.9%が不要と答えている。



利用しない大多数の方々、特に若い世代は施設が不要であると答えている。

④公共施設のあり方

- 公共施設の全てを建て替えることが困難な状況を知らなかった方々は57.1%と半数以上となっている。
- 特に10代から30代で高く、居住歴が浅い層では81.9%が知らなかった。



財政状況や公共施設の建て替えの厳しさが町民に伝わっておらず、特に若い新住民で顕著。

○維持すべき公共施設としては

スポーツ施設53.8%

図書館48.7%

文化施設39.1%

健康交流施設29.6%

の順となっている。

○60代以上では健康交流施設が、50代以下ではスポーツ施設、図書館の割合が高く、また、30代では児童館が58.8%と高い。



維持したい施設ではスポーツ・文化施設、図書館などが多いが、世代による差がある。

○削除してもよい施設としては、

利用者が少ない施設66.5%

一部の個人・団体しか使わない施設59.4%

維持管理費用がかかりすぎる施設38.5%

の順となっている。

○30代では「民間の施設と機能が重複している施設」との回答が42.5%と高い。

○70歳以上では「維持管理費用がかかりすぎる施設」が44.5%と高くなる。



利用者が少なく限定的であり、維持管理費がかかる施設の削除の意見が多い。

○公共施設の維持管理費用については

利用者の利用料金と町民負担(税金)で賄うべきが52.9%

施設利用者の利用料のみで賄うべきが23.0%

町民負担(税金)で賄うべきが3.1%

の順となっている。

○20代のみ「施設利用者の利用料金で賄うべき」が「利用者の利用料金と町民負担(税金)で賄うべき」を上回っている。



維持管理について税金で賄うべきという意見は極めて少なく、若い世代は利用者負担の意見が多い。また、経費抑制の方策としては「補強や建て替え」は少数で、「施設の統廃合、削減」あるいは若い世代では「民間施設の利用」が多い。

3-2 憩の家利用者アンケート概要

(1) 調査実施概要

- ①調査対象者
憩の家利用者
- ②調査期間
令和5年(2023年)11月1日～11月20日
- ③実施方法
施設内での自記入方式
- ④有効回収数
92サンプル

(2) 調査結果概要

①回答者属性

- 男性65.2%、女性32.6%
- 70歳以上が79.3%
- 広安校区45.7%、木山校区26.1%

②利用状況

- 毎日の利用者が53.3%で、週1回以上の利用者が95%である。
- 自家用車(自分で運転)が90.2%である。
- 移動所要時間は10分程度が45.7%で、15分以内が90%を占める。
- 利用目的は風呂に入る(95.7%)が一番多い。



憩の家の利用者は、15分以内の距離を自分で運転し、週に1回以上利用しており、風呂の利用が目的である。

③今後の利用意向

- 料金が上がっても利用したいが90%を超えている。
- 増額した場合、いくらまでなら利用するかについては、300円が42.4%で最も高くなっている。



利用料が上がっても利用しつづけ、その許容範囲は300円である。

3-3 アンケート調査の結論

憩の家を利用したことが無い町民は7割にもおよび、また、憩の家の存在が町民に知られておらず、町民の半数は利用する理由がないと答え、特に若い世代では「施設は不要」との意見が多い。憩の家を利用したことがある町民は3割程度で、利用回数も少なく利用頻度も減少している。憩の家の利用者は固定化されており、風呂の利用が主な目的で、週に1回以上の利用者は9割を占めている。固定化した利用者は利用料金が上がっても、利用し続けたいと思っているが、許容範囲は300円となっている。

また、公共施設については、町の財政が厳しく、施設の建て替えが厳しい現状が町民に伝わっておらず、特に若い新住民で顕著である。維持したい公共施設では、若い世代ではスポーツ、文化施設、図書館、児童館などが挙げられ、高齢者では健康交流施設が多い。維持管理費用は税金のみで賄うべきという意見は極めて少なく、また、20～29歳は、利用者が多分の負担をすべきという意見が37.1%と多い。

削減しても良いと考える施設は、利用者が少なく、一部の個人・団体しか使わない施設などが挙げられ、高齢者世代は維持管理費用がかかりすぎる施設という意見が高くなっている。

3－4 民間意向調査

憩の家の敷地(跡地)に関して、民間の金融、商業、不動産、福祉施設関係者にサウンディング調査を行い、民間の立場から敷地に対する開発可能性や課題・問題点などを検証した。

なお、これらの意見は任意の民間からの簡易的なサウンディング調査であり、今後、仮に敷地の民間への売却などの方針が打ち出された場合は、正式なサウンディング調査などを経て、売却条件などを検討する必要がある。

また、民間が計画を進めるにあたっては、関係法令(都市計画法、建築基準法等)に適合する必要がある、現行法令等で実現不可能なものがあることに留意する必要がある。

(1)敷地に関する意見

敷地を民間活用の視点から判断すれば

- ・インターからの距離があり、中心市街地から離れている。
- ・温泉も鉱泉であり、立地、地形、その他も魅力に欠ける。
- ・国道443号は菊陽町から益城町、御船町をつなぐ物流などの幹線道路であり、御船にはコストコなどがあり、交通量がある。
- ・高齢者が多く、若い人たちが流入している地区ではない。

(2)台湾企業(TSMC)の影響について

- ・TSMCから車で20分であるので、居住範囲ではある。(益城町が外国人の受け入れができるかどうか)幹部は熊本中心部へ居住すると聞いている。
- ・TSMCに関しては益城町の北側の住居地の可能性が高い場所から埋まっていき、その次の候補地程度、かなり厳しいと思う。

(3)住居系の可能性について

- ・赤井地区は定住者住宅促進地域であり、御船に向かう途中は大規模な宅地開発が行われている。今も100万円の補助があるのではないか。
- ・宅地としては十分考えられる。インター側の開発では5000万円程度の住宅が80戸建設された。考えられるのは3000万円程度(地元メーカー)の住宅か。
- ・住宅としての可能性はあるが、小学校が遠い、背後の斜面(土砂災害)、敷地内の水路、など課題も多い敷地である。
- ・近くでの分譲地の販売に2～3年かかった。大体60～80坪で総額2000万円程度の住宅。
- ・現在、近辺の地価は10-11万／坪程度。

(4)商業系の可能性について

商業の立地については、敷地の特性から極めて難しく、せいぜいコンビニ程度。

(すでに沿道にはコンビニが立地している)

可能性があるとするば、

- ・住居＋小規模店舗(クリニック、コインランドリー)の組み合わせ。
- ・高齢者施設(住居系)＋小規模店舗の組み合わせ。

などが考えられる。いずれにしても住居系がメインで商業はサブ的な位置づけ。

- ・弁当のヒライが立地していることで、分譲の売りになったことがあるので、何らかの商業が立地すれば、地域の方々が助かり、価値が上がるのでは。
- ・全面道路は、地元に通じた日常使いの道路であるとみなされる。したがって、商業も日常使いの商業であり、観光などの目的性を持った誘致の可能性が低い。

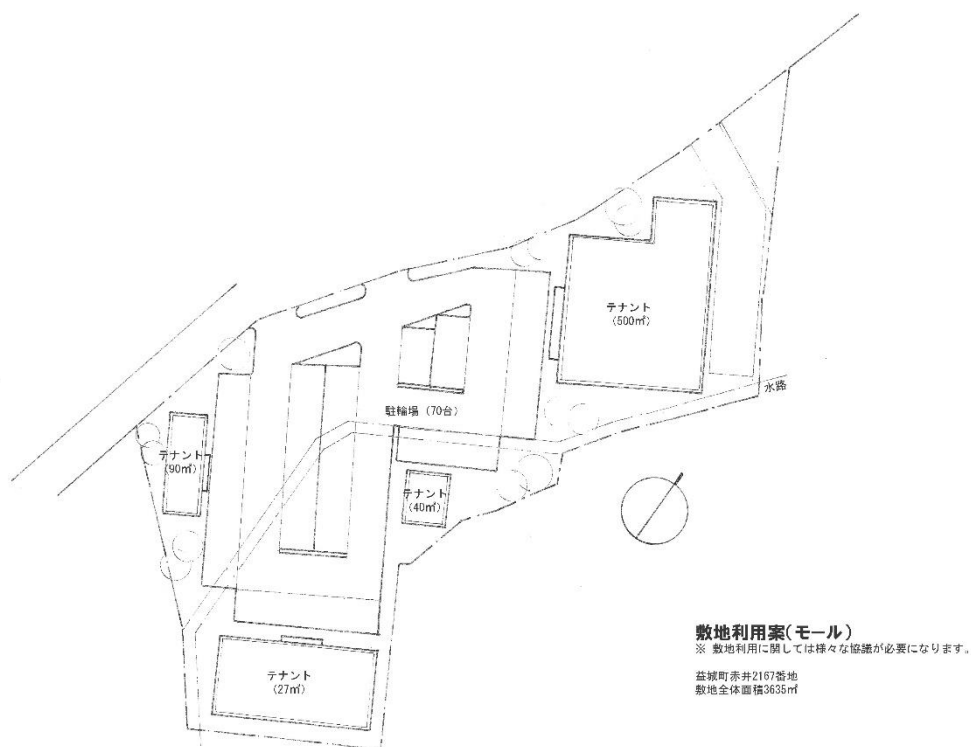
(5)福祉系の可能性

- ・高齢化で可能性が高いと思うが、地元の合意が取れるかどうか。
- ・敷地周辺には、養護老人ホーム「花へんろ」、特別養護老人ホーム「いこいの里」などがあり、高齢者施設は充実していて、今後、高齢者福祉施設が進出する可能性は極めて少ない。
- ・益城ではいまだに、待機児童の解消が行われていないので、下に小規模商業、上に企業主導型保育園といった組み合わせが考えられるのではないか。

(6)その他

- ・和水町では、同じような規模の温浴施設を民間に売却するためのサウンディング調査が行われた。(みかわ温泉)
- ・土地利用促進という視点から、土地を貸すということも考えられるのではないだろうか。
- ・公共の防災公園なども考えられるが、水害の時に前の幹線道路が水没したので、無理か？

※下記プランはサウンディング調査用に作成したものであり、詳細を検討したものではありません。

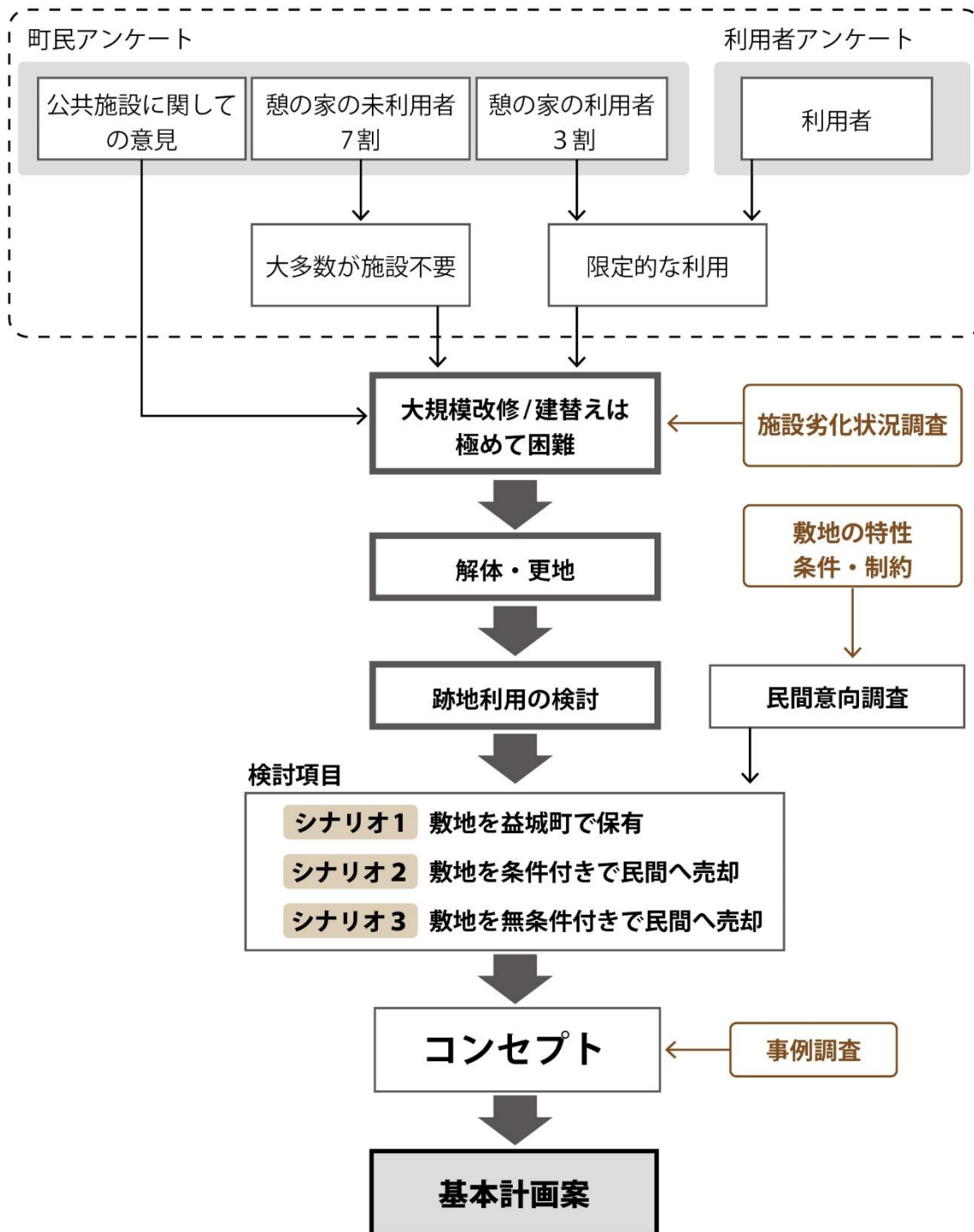


4 基本構想

4-1 構想策定のフロー

町民アンケート、利用者アンケートおよび施設劣化状況調査を踏まえ、以下の流れで構想方針を策定する。

アンケートによる結果



4-2 基本的な考え方

町民アンケートの結果及び今後想定される長寿命化改修費などを考慮するに、現施設の解体は不可避として、解体後の跡地利用について検討を行った。

(1)シナリオ1 敷地を益城町で保有

益城町で敷地を保有することを前提とした場合、現敷地には大きく以下のような問題及び課題がある。

問題と課題

- 1) 法規制の問題：市街化調整区域であり、民間の自由な利用の制約
- 2) 地形的問題：背後に山が迫り、崖の崩壊などのリスクを抱える
- 3) 敷地周辺問題：水害の際に浸水する可能性が高いエリア
- 4) アクセス問題：全面道路のカーブにあたり、敷地への出入りが難しい
- 5) 敷地規模がさほど小さくなく、利用の制限となる
- 6) 益城町市街地から若干距離があり、日常的な利用に難がある

上記の問題及び課題を抱えながら、施設の利用を続けることに関して、町民のアンケート結果は以下のとおりである。

町民意見

- 1) 利用者が少ない施設は削減
→新規の施設建設に関しては否定的
- 2) 一部の個人・団体しか使わない施設の削減
→一部地域利益の施設は難しい
- 3) 維持管理費用が掛かりすぎる施設の削減
→いわゆる「箱物」建設は難しい

益城町の公共施設の今後の方策に関しては以下のとおりである。

方策

- 1) 施設の統廃合や複合化・集約化を行い施設数を減らす
- 2) 民間の施設を代わりに利用する



したがって敷地を益城町で保有した場合、

- 1)いわゆる「箱物」の建設は行わない
- 2)一部の住民、団体などの利用ではなく、広く「公益」に沿った平面的な利活用
- 3)様々な災害リスクがあることを前提とした平面的な利活用

(2)シナリオ2 敷地を条件付きで民間へ売却

町民アンケートの中で、公共施設の今後の方策についての質問に対して、35.4%が民間の施設を代わりに利用する、と答えている。したがって、民間に売却する場合、売却価格のみならず、敷地の利用についても、住民の意向が反映される条件付きの売却を検討することも考えられる。

憩の家の撤去の代替として、地域の活性化、あるいは益城町の長期的展望に沿った民間での活用を誘導する条件をつけて売却を行うシナリオ。

① 条件の整理

住居系の場合

地域の高齢化や益城町の長期的人口減少を踏まえ、若い世代の流入を促進し、地域の活性化を促す住居系施設の設置を条件とする。

利便施設系の場合

この敷地周辺に利便施設が少ないことを踏まえ、地域住民の利便性向上のために、日常生活を支える利便施設の設置を条件とする。

② 民間活用の可能性

戸建住宅

御船町に近いエリアでの住宅開発の動向、あるいは敷地規模(約1000坪)などから戸建住宅の可能性はある。



イメージ写真

利便施設

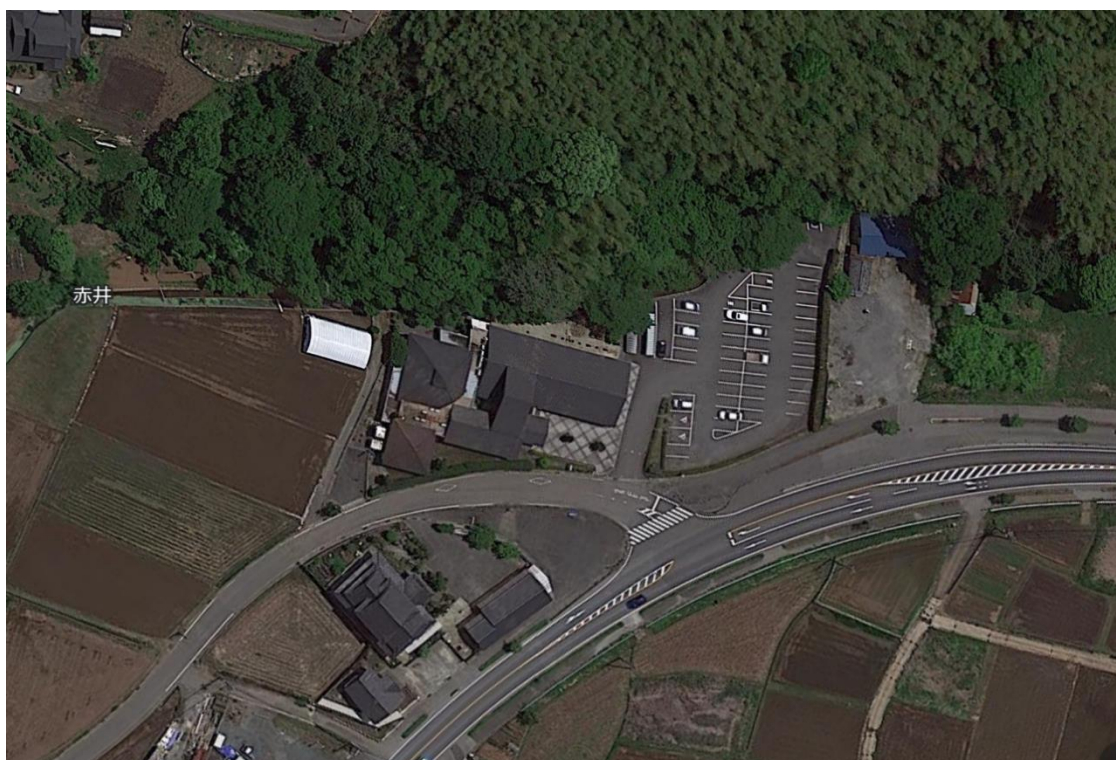
利便施設については、開発する住居系に付随した利便施設の可能性はある。

例) 戸建て住宅＋利便施設(日用品販売など)

③ 課題

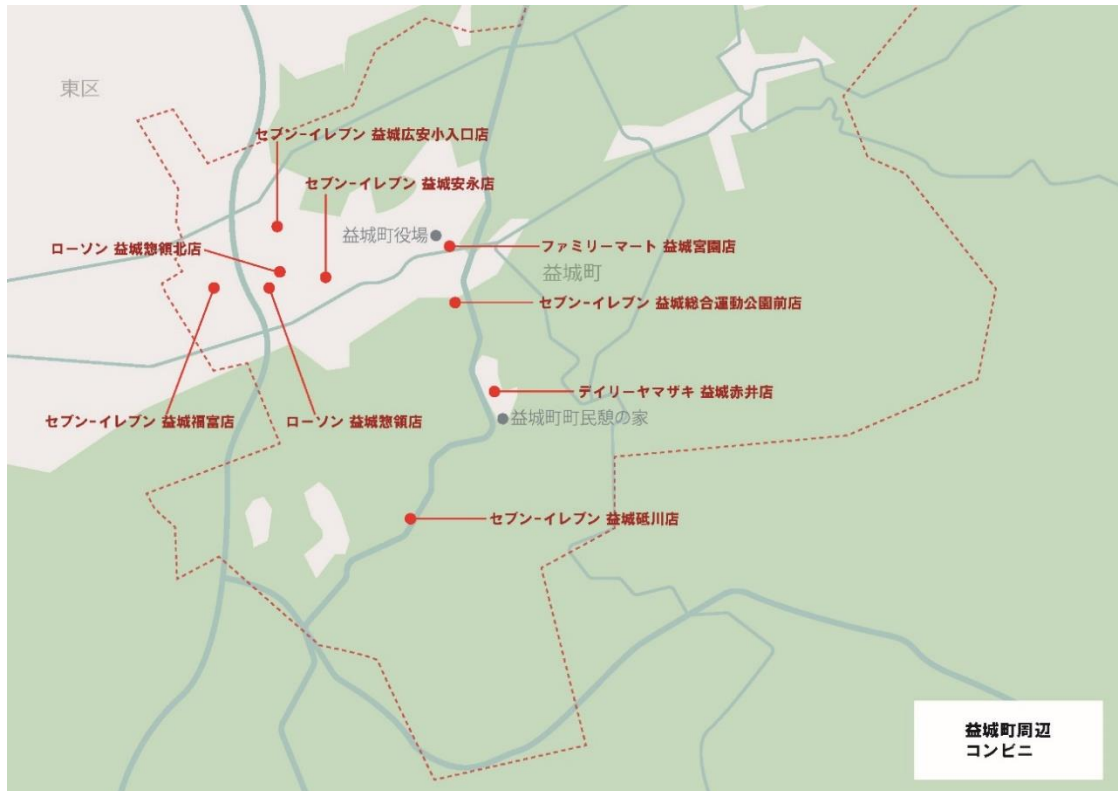
敷地の物理的条件

敷地の法的条件(P12敷地の特性参照)から、開発にあたっては、壁面後退や、土砂災害の可能性のある部分の敷地からの除外、あるいは敷地内の水路を避けた開発など民間活用の不利な条件が多々ある。水害に関しては1～2mの浸水が想定される敷地であり、開発にあたっては、土盛などで浸水を避ける必要がある。また、この状況を購買者に事前告知することが必要であり、必ずしも住居系施設販売に有利とは言えない。



学校、商業施設

若い家族を購買層と考えた場合、小学校への距離が問題であり、また現時点では近隣の商業施設がコンビニ程度であり不便である。



④ 行政の対応

譲渡価格

民間開発の場合、その土地の譲渡価格が最大の条件となる。開発の障害となる物理的条件などを考慮すれば、周辺相場から低い価格が想定される。したがって、いかに適正な価格を設定するか、慎重な検討が必要となる。

公募

価格を含め、条件を網羅した民間からの総括的提案(施設内容、希望価格、事業計画など)を公募し、地域住民の合意を得ながら選定を行うことも考えられる。

(3)シナリオ3 敷地を無条件で民間へ売却

様々な法規的・地政的・地形的に不利な条件が付帯している敷地であり、売却を進めるのであれば、無条件での民間への売却を検討する。

公共の財政状況が厳しい折、町民アンケートでも、利用者が少ない施設は削減しても良い、という回答が66.5%あったことを踏まえ、公共での利活用が困難な公共財産に関して売却を進めることは、民意にも沿うものであると考えられる。

また、サウンディング調査を通して、この敷地は必ずしも民間開発が積極的に行われるとは考えにくい。したがって、最終手段としての無条件売却の場合は、以下のような点を検討しなければならない。

① 民間活用の可能性

高齢者福祉系

赤井周辺には、すでにいくつかの民間(社団法人など)による高齢者施設が点在する。また、高齢社会といえども、確実に高齢者の数も減少することから、積極的な投資を行なってまでの高齢者施設設置の可能性は低い。



幼児系

若い世代の流入を促進する場合、保育園、幼稚園などの未就学児童施設は必要であるが、民間としての採算性を考慮すれば、定常的な園児確保などリスクが高い。

利便施設系

御船町に大型商業施設の集積があり、また、前面道路の交通量が多いとは言え、日常の生活道路であり、高速道路インターとの接続も利便性が高いとはいえない。したがって、利便施設の単独での開発の可能性は極めて低い。

② 課題

現在の施設に関して、多くの課題、問題があることを前提としながらも、これまで利用してきた町民に対する補完的な手当を行わない場合、一方的な施設廃止、売却といった捉えられ方をされかねない。

③ 行政の対応

民間からの精緻なサウンディング調査の実施

撤去後の敷地に係る様々な物理的条件の不利さを考慮すれば、民間への敷地の譲渡が適正価格で可能であるか、精緻な民間からのサウンディング調査の実施が必要である。また、無条件であれば、その後の利用については民間主導になり、行政や地域住民の要望などが反映されにくい。

5 基本計画

5-1 コンセプト

オープンスペースの利活用

前提条件

- ①敷地の規模が小さい(0.3635ha=3,635 m²)
 - ・単一目的の競技(例野球、サッカーなど)使用は不可能
- ②「箱物」施設設置は困難
 - ・アンケートの結果、あるいは財政状況などから、新規施設の建設は困難
- ③特定団体、個人の利用は困難
 - ・アンケートの結果などから特定用途、目的の整備は困難



整備の方向性

- ①地域の方々の「日常的」な、幅広い使い方をめざす整備
- ②町民の共通目的「健康」「交流」「負担軽減」などを目標とする整備
- ③次世代利用(将来)の「種地」として利用できる整備



コンセプト

「日常的な健康維持と多世代交流をめざすオープンスペース」

導入機能例

- ①多目的広場
 - ・地域のイベント、催事、マルシェなどの開催が可能な空間を配置する。
- ②健康遊具
 - ・多世代が利用できる日常的な健康維持をめざす健康遊具を広場の周辺に配置する。
 - ・遊具は難易度の異なるものを配置し、利用者の達成感を育む。
- ③日除け、パーゴラ
 - ・酷暑対策として日除けの簡易休息場を設置する。

5 - 2 事例分析

(1) 蛭子公園

公園全体敷地面積	1.2ha(外周約456.94m)
所在地	〒755-0047山口県宇部市島3丁目9
概要	高齢者も年齢を重ねても意欲的で健康意識が高く、活発な生活を送るようなアクティブシニアを目指すことができるよう、健康遊具等を配置した公園。  
活動・イベント	  令和5年(2023年)10月 オープニングイベント ・ウォーキング講座 ・健康遊具体験会 ・健康遊具の効能や使い方について理学療法士が説明 

(2) 筑後広域公園

公園全体敷地面積	1.92ha
所在地	〒833-0015福岡県筑後市津島831-1
概要	船小屋温泉に隣接し、公園のほぼ中央に位置するエリアは、公園全体のメインエントランスとして機能し野外ステージ、芝生広場、バーベキュー広場で様々なイベントが企画可能。 広い敷地の中で、健康遊具を点在させ、訪れる人々が回遊しながら体験することができる。

遊具一覧

体育館横健康遊具	多目的運動場健康遊具	体験エリア北健康遊具	芝生広場健康遊具	フィットネスエリア健康遊具
てくてく	スタンプストレッチ	腰屈ベンチ	ストレッチベンチ	ジャンプ円盤
ふみふみ	肩こりベンチ	ストレッチベンチ	顔立てウォール	のびのびベンチ
こぎこぎ	ツイストスタンド	ストレッチスタンド	ステップの傾り	まよこストレッチ
きくきく	つば押しタワー	バランス円盤	斜めけんすい	ひょんひょんボード
ねじねじ	バランススペース	うでたて橋	荷のばしベンチ	ひらりらタワー
	アブミナルベンチ	ふみ板ストレッチ	ラダー	足ンボ踏み
	ローマンベンチ	けんすい	バランスボール	ボートこぎ
	ストレッチタワー	うであげアーチ		ふみふみバンブー

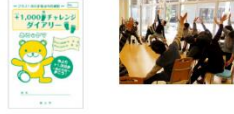
(3)糸島市農業公園「ファームパーク伊都国」

所在地	〒819-1571福岡県糸島市高祖742ファームパーク伊都国
概要	糸島市が持つ緑豊かな自然環境や歴史風土、更には都市近郊の立地条件を活かし、都市と農村との交流を通じながら農林業の活性化を図るための拠点施設として平成8年(1996年)に設立された。 開園以降都市と農村の交流拠点として、様々な「食」と「農」に関するイベントを行っている。 現在、にぎわいの館内の糸島新鮮野菜直売所 伊都国即売会を運営している民間企業、「株式会社フロンティア・アドバンス」が平成29年(2017年)4月より、糸島市から委託を受けて、運営・管理をしている。
活動・イベント	竹細工教室 竹を割ってのヒゴ作りから、そのヒゴで各種カゴを作る体験ができます 問い合わせ・申込先：中島 洋 ☎092-807-2381 フラワーアレンジメント教室 地元の庭先の花機を使用したナチュラルアレンジメントが体験できます 問い合わせ・申込先：野村 里美 ☎080-9100-9827 陶芸教室 作陶から本焼までの作業を通して体験できます 問い合わせ・申込先：中山 武俊 ☎092-323-5940

(4) パークで筋トレ(東京都足立区)

概要	パークで筋トレとは主に高齢者を対象に、公園や広場などを利用して、気軽に楽しみながら健康体力づくりができる事業。 指導員からのアドバイスを受けながら、自主的に運動をすることで、いきいきとした生活が送れるよう支援しており、各地の公園や広場などを使用している。
活動・イベント	筋トレ、ウォーキング、コーディネーショントレーニング、ストレッチ、健康器具を使用した運動、運動相談など 

(5) とほ活(富山県)

概要	「とほ活」とは、富山で歩く生活をする。生活にちょっとした変化を与えると同時に、心と身体の余裕や豊かな暮らしといったたくさんの“富”をもたらすことを目指している。
活動・イベント	・プラス1,000歩チャレンジ事業 ・とやま「歩く人。」インストラクターによる健康教育事業  ● 健康教育事業 ● 歩こう！富山市民運動 など ● プラス1,000歩チャレンジ事業 ● とやま「歩く人。」インストラクターによる健康教育事業   ● 四季のウォーク ● 歴史探訪ウォーク ● タウントレッキングサイト など   とほ活はこのアプリから！  ● トランジットモール社会実験 ● 「とやまレールライフプロジェクト」 ● のりもの語り教育 など 

(6) パークファン(大阪府大阪市)

概要	より市民に身近な公園での日常的な展開を図ることを目的とするために、近隣公園及び地区公園といった比較的中規模な公園を対象とし、民間事業者や市民団体等の自由な発想による活用の企画を公募して試行的に実施し、継続的な展開に向けた仕組みの検討を行っている。
活動・イベント	・お昼休み☆20分ゆるゆるストレッチ ・昭和なつかしあそび ・ダンボールキャタピラーでのスタンプラリー ・プレーパークであそぼう！ ・あそびでつながる ぼうさい×プレーパーク ・技術者といっしょに公園で遊ぼう ・親子deわくわくアート体験♪ ～生きる力を育む色彩知育®アート～ ・キャンドルナイト あかりでつながるアカルイみらい地域で防災を学び多世代交流をしよう！

5 - 3 基本計画案

(1)基本計画A-案 テーマ「健康」

町民の健康増進を図ることを目的とし、高齢者の交流の場としてグランド・ゴルフやゲートボール場を中央に配置し、その周辺に遊歩道を巡らし、同時に健康遊具を点在させ、敷地全体を公園のようにデザインしている。また、可能な限り平らな造成を行い、将来の活用の変化に対応できる案。



株式会社コトブキHPより



東遊園地(兵庫県神戸市)



敷島公園(群馬県)



(2)基本計画B-案 テーマ「多世代交流」

地域の子どもから高齢者まで利用できる多世代交流を目的とした案。中央に穏やかな丘を築き、世代ごとにエリアを明確にし、全身運動の遊具などを配置している。また、可能な限り植栽を行い、緑陰を作り全体を公園のようなデザインをおこなっている。



キッチンカーイメージ(芦屋海浜公園)



東遊園地(兵庫県神戸市)



加治屋まちの杜公園(鹿児島県鹿児島市)

芝生広場、複合遊具、多目的トイレ、レストランカフェ、駐車場(21台)など



6 今後の課題

(1)次年度以降の方針

本構想・基本計画策定の段階では、町民アンケートなどを通して、既存施設の改修を経ての存続は極めて困難であるとの見解である。その後、解体を経て更地となった敷地に関して、町の所有として跡地利用を考える方向と、民間活力の利用を考える2つの方向性がある。

町所有の場合

新たな施設建設(いわゆるハコモノ)は、町民アンケートの結果、あるいは財政状況などを鑑み、極めて困難であり、比較的公園が少ない赤井地域でオープンスペース(平面としての利用)としての活用が現実的な方向性であると思われる。したがって、このオープンスペースの更なる検討が必要となる。

民間での利用の場合

サウンディング調査からは住居系の利用は、民間としても可能性がある、との意見があった。仮に民間利用を進めるとして、土地の売却か、あるいは賃借かによっても利用の形態が異なってくる。また、行政手続きや議会承認など多くの課題が残されている。

(2)基本計画の進め方

基本計画におけるオープンスペースの利用として2つの素案を提示しているが、憩の家の代替案として、住民の意見を反映するワークショップなどを実施して案の精度を高める検討が必要となってくる。この場合、直近の住民ニーズのみならず、長期的展望に立って、人口構成の変化や、周辺の開発状況などを反映した基本計画、基本設計を進めなければならない。また、いかに財政の負担を軽減するか、あるいは民間のPark-PFIなどの可能性も検討しなければならない。

(3)住民合意の形成

本構想・基本計画の策定において、町民の意向はアンケート等を通して把握している。しかし、アンケート結果に基づく跡地利用の進め方と基本計画に関しては、パブリックコメントなどを経ての町民合意の集約に至っていない。したがって、ワークショップや様々な検討委員会への住民参加を担保し、住民の合意を形成しながら計画を進める必要がある。

参考資料