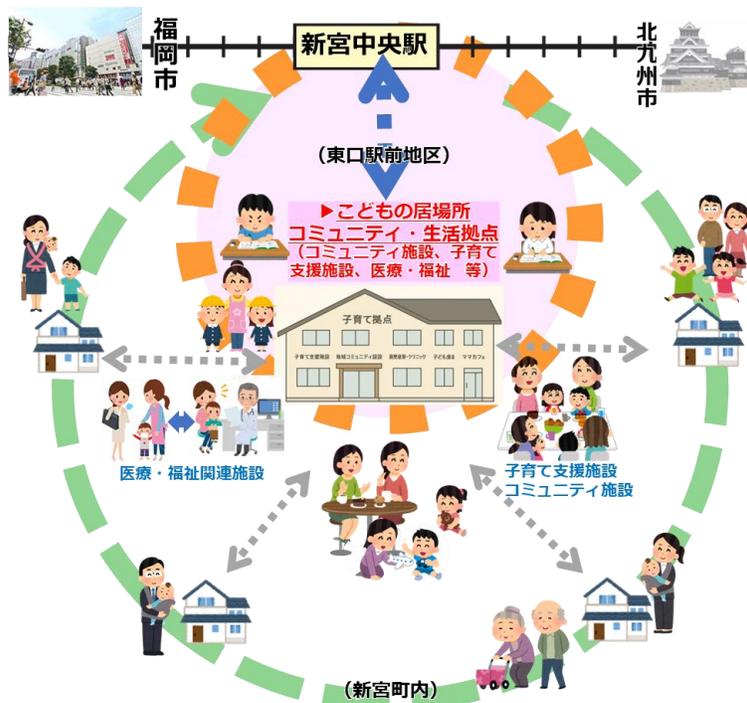


新宮町旧新宮東幼稚園再利用 基本構想

※ この基本構想は、（１）旧新宮東幼稚園再利用における基本的考え方、
（２）そのために必要な機能の考え方、簡易のモデルスタディによる概算
事業費などをとりまとめたものです。
より具体的な建物などの規模や配置、デザイン、個別の機能の詳細などにつ
いては、今後の基本計画、PPP/PFI 導入可能性調査により整理します。



令和7年9月

新宮町

目次

第1章	計画の背景と目的.....	- 1 -
第2章	地域特性と課題の整理	- 2 -
第3章	上位・関連計画.....	- 5 -
第4章	対象地と施設現況.....	- 12 -
第5章	事業者サウンディング	- 17 -
第6章	事業コンセプト案.....	- 18 -
第7章	導入機能.....	- 19 -
第8章	モデルスタディ	- 20 -
第9章	事業方式と推進体制	- 30 -
第10章	事業スケジュール（案）	- 32 -
第11章	実現化対策.....	- 33 -
第12章	結論と提言.....	- 35 -
付録	- 37 -
	Ⅰ 「旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議」記録	- 38 -

第1章 計画の背景と目的

1.1 計画の背景

新宮東幼稚園は令和6年3月に閉園し、その跡地の利活用は、子育て世代をはじめ町民が最も関心を寄せるまちの重要課題の一つとなっており、将来にわたる小児医療の提供や病児保育など、子育て世代の生活環境整備のため、早急に取り組むべき課題となっています。

住民ニーズとしても、子育て世代が楽しめる多様なニーズに対応した「こどもの居場所づくり」を求める声が多くあがっています。

また、国の基本指針に基づく実施要綱や関連通知では、地域子育て支援拠点をハブに、同一・近接場所で一時預かりや放課後の学習・居場所などを展開する多機能化を促す仕組みが整備され、病児保育も広域連携の推進が示されています。第4期計画では、こうした複合的な拠点整備を促す傾向が強まっており、新宮町こども計画でも、相談拠点の整備（はぐうる）とともに、学童・一時預かり・病児保育など複合化の素材となる施策が個別に位置づけられています。

このような背景から、旧新宮東幼稚園跡地を活用した「こどもの居場所づくり」や支援施設などの整備が求められています。

1.2 計画の目的

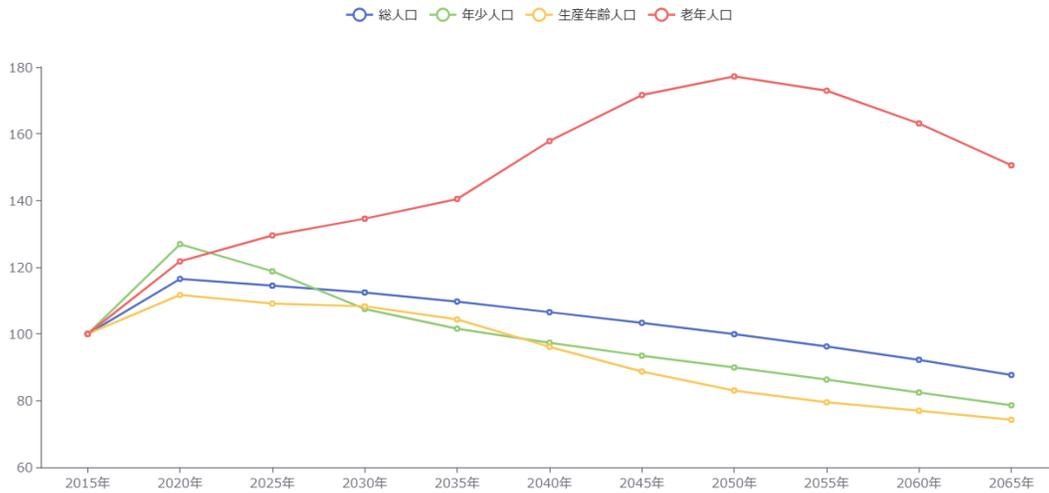
本事業では、旧新宮東幼稚園跡地を活用し、病児保育付き小児科をはじめとした医療施設、子育て支援施設、地域コミュニティ施設などを整備することで、子育て世代の生活利便性を高めることを中心に、医療・教育・地域コミュニティを結びつける「地域子育てプラットフォーム」を構築することを目的とします。

また、これらの施設を基軸に、福岡都市圏への通勤・通学者を含む子育て世代の移住・定住促進や交流人口の増加を図り、「地域拠点」としての持続的発展・活性化を目指します。

第2章 地域特性と課題の整理

2.1 人口動態・将来展望

新宮町の総人口および年少人口（0～14歳）は、2020年をピークに減少傾向にあり、RESASの推計では、2040年までに年少人口は約20%減少する見込みです。人口分布はJR新宮中央駅や西鉄新宮駅を中心に集中しています。



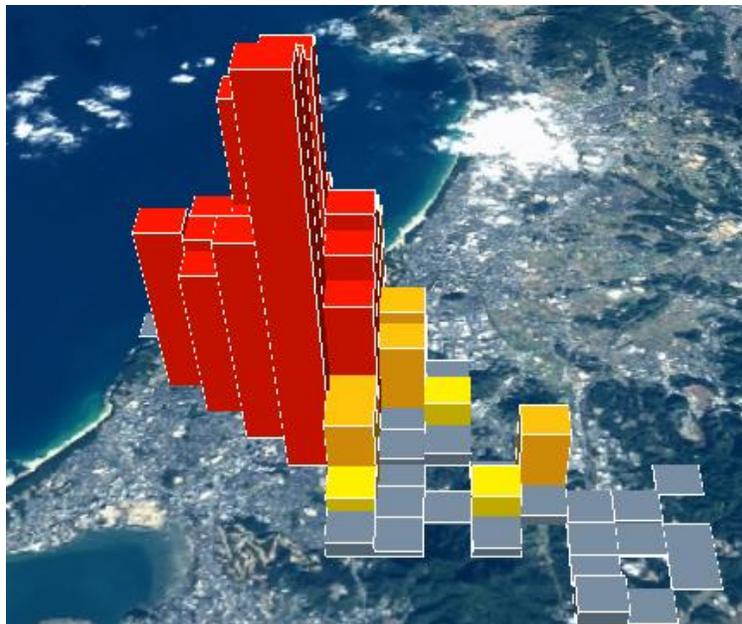
【出典】

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成

【注記】

2015年の人口を100とし、各年の人口を指数化している。

▲新宮町人口の将来展望（出典：「RESAS」）

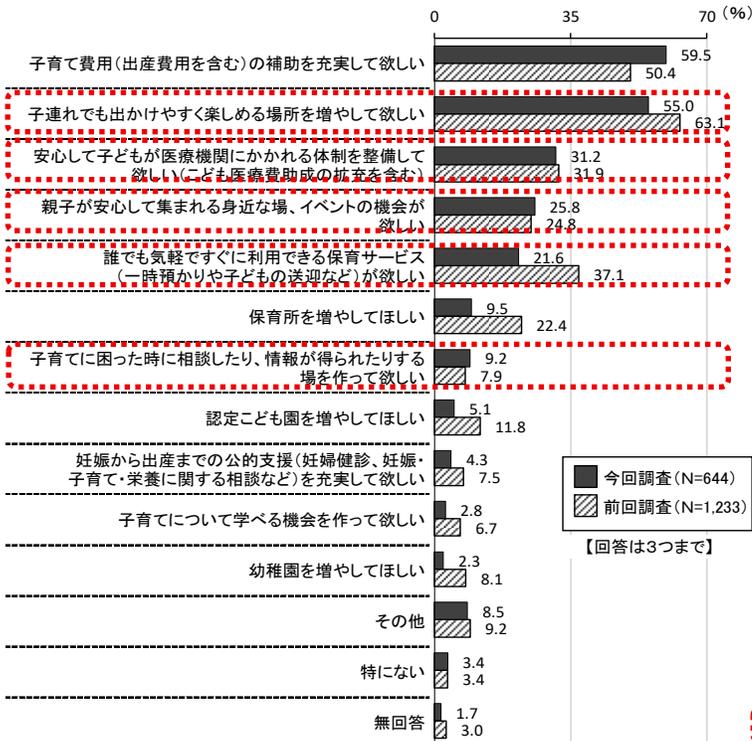


▲新宮町の人口分布（出典：令和2年10月現在、i都市再生サイト）

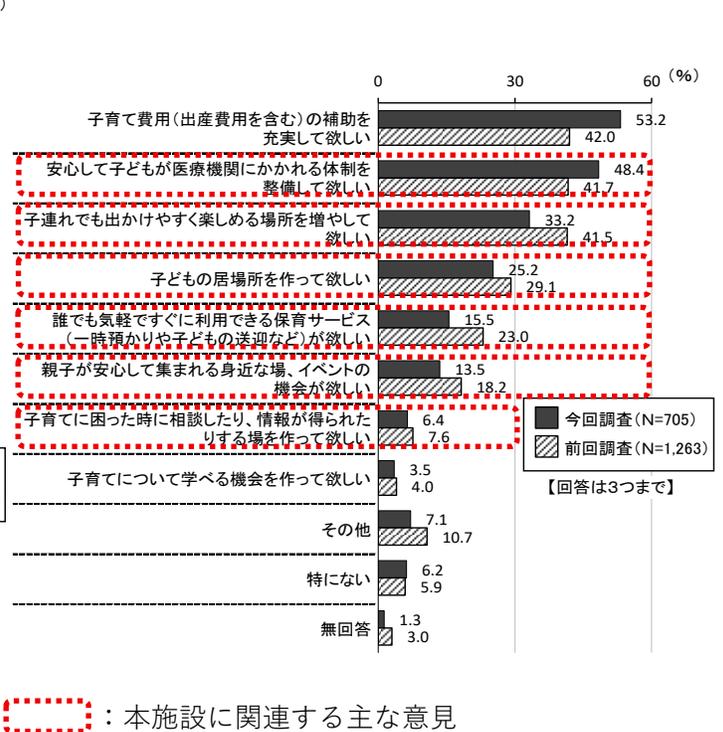
2.2 子育てニーズ

令和6年6月に実施された「こども・子育て支援ニーズ調査」によれば、就学前児童の保護者や小学生児童の保護者の多くが、安心してこどもが医療機関にかかる体制づくり、こども連れでも出かけやすく楽しめる場所、こどもや親子の居場所づくりを望んでいます。

(就学前児童の保護者)



(小学生児童の保護者)



▲充実してほしい子育て支援
(出典：「こども・子育て支援ニーズ調査」)

2.3 SWOT 分析

対象地のロケーション、周辺環境、交通利便性、住民などの関係者ニーズ、施設状況・特性を踏まえて、旧新宮東幼稚園跡地の活用に関する SWOT 分析を以下のように整理しました。

<p>【強み (Strengths)】</p> <ul style="list-style-type: none">・ JR 新宮中央駅から徒歩約 10 分、国道 3 号に近接するなど交通利便性が良好。・ IKEA、カインズ、ユニクロ、スターバックスなどの大型商業施設が立地し、小学校やそぴあしんぐうも近接するなど、生活利便性が高い。・ 周辺に住宅地が広がり、地域のコミュニティが形成されている。 など	<p>【弱み (Weaknesses)】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 既存施設の老朽化が進行している可能性。・ リノベーションに多大なコストがかかる可能性。・ 近隣のコミュニティ施設などとの連携・役割分担が必要。 など
<p>【機会 (Opportunities)】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 子育て世帯の増加に伴う住宅需要の高まり。・ 「こどもの居場所づくり」や「病児保育を併設した病院」などの庁内・町民ニーズ。・ 類似事例の水平展開による「O系 PFI 事業」により、町の財政負担を軽減しつつ事業推進できる可能性。 など	<p>【脅威 (Threats)】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 小児医療サービスの不足の懸念・ 競合する民間施設の存在により、利用者の分散が懸念される。・ 緩やかだが少子高齢化の進行。 など

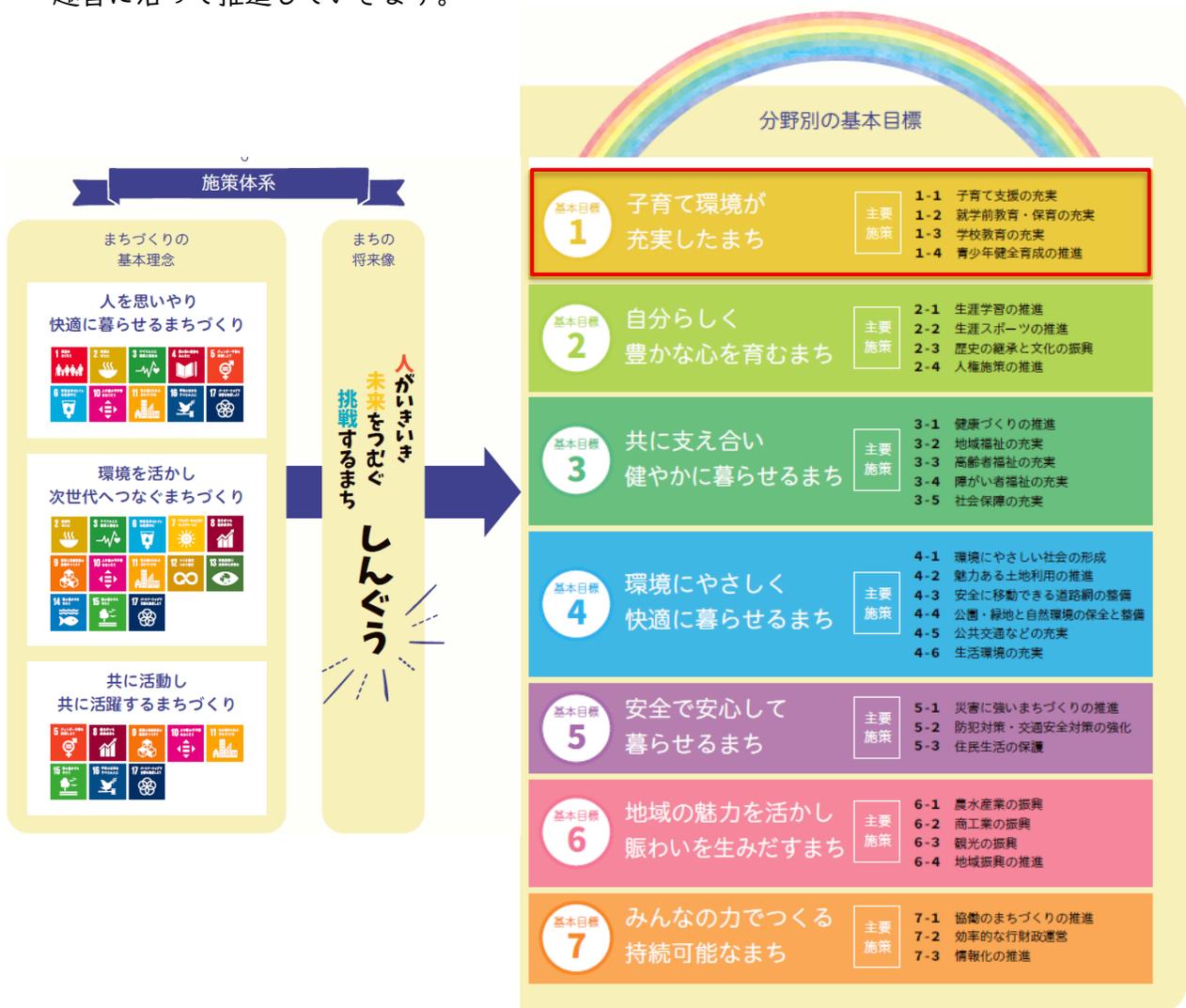
▲対象地の SWOT 分析

第3章 上位・関連計画

本事業の検討にあたり、関連性が大きい主な上位関連計画について、以下に整理しました。

3.1 「第6次新宮町総合計画」（令和3年3月）

「第6次新宮町総合計画」では、「人がいきいき、未来をつむぐ、挑戦するまち 新宮」を将来像に掲げ、各種分野の目標、施策などを体系的に整理しています。このうち、本事業に関連して「子育て環境が充実したまち」を基本目標の1つに掲げ、子育て支援、就学前教育・保育の充実、青少年健全育成の推進に関する各種施策を位置付けています。本事業は、これら子育て環境の充実に関する主要施策の一つとして、本計画の趣旨に沿って推進していきます。



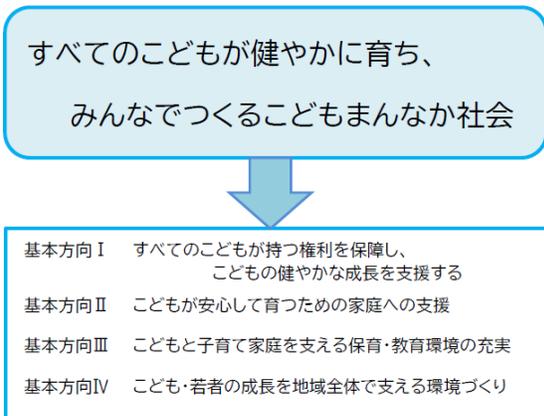
▲ 「第6次新宮町総合計画」の概要
(出典：第6次新宮町総合計画)

3.2 「新宮町こども計画」(令和7年3月)

「新宮町こども計画」では、すべてのこどもが健やかに育つ社会を目指し、こどもの居場所づくり、読書環境の充実、学習スペースの提供、安全な居場所の確保などを主要施策としています。本基本構想においては、当該計画の趣旨に沿った施設整備を目指しています。

当該計画に位置付けられている、本事業に関連する主な施策を以下に整理します。

【基本理念と基本方向】



【本事業に関連する主な施策】

NO	事業名	事業内容	担当課
9	中高生世代向け施設の整備の検討(再掲)	若者の活動・交流の拠点として、中高生年代向け施設の整備を検討します。整備にあたっては、中高生年代の意見を聴きながら進めます。	子育て支援課
36	学童保育所の運営	保護者の就労等により、放課後、適切な保護を受けられない児童を対象に、遊びや生活の場を提供します。	学校教育課
37	子育てひろばの整備(地域子育て支援拠点事業)	乳幼児親子同士の交流を進め、子育てについての相談や情報提供を行います。	子育て支援課
38	放課後のこどもの安全な居場所の確保	放課後のこどもの安全な居場所を確保するため、公共施設を活用して、こどもが利用できる暫定的な居場所を提供します。	社会教育課 子育て支援課
40	遊びのひろば事業	こどもから大人まで年齢問わず安心して遊べる居場所を提供し、人と人とのつながりづくりの場を実施します。	社会教育課
45	学習スペースの提供	こどもの自主的・自発的な学習を支援するため、町有施設において、こども専用の学習スペースやこどもが利用できる多様な勉強場所を提供します。	社会教育課 子育て支援課
46	こどもの読書環境の充実	町立図書館、学校図書館の充実を図るとともに、相互に連携し、こどもの読書活動の推進を行います。	社会教育課
50	こどもの居場所づくり	乳幼児から18歳までの施設整備含めたこどもの居場所づくりの検討や交流等の機会を提供します。	子育て支援課

▲「新宮町こども計画」の概要
(出典：新宮町こども計画)

3.3 旧新宮東幼稚園再利用施設整備方針（令和6年度）

新宮町では、旧新宮東幼稚園再利用にあたり、庁内関係各課を集めて、再利用施設の整備方針を以下のように取りまとめています。

1. 目的

- (1) こどもたちの遊び・学び・交流の場（屋内・屋外）の提供
- (2) 小学生から高校生までの活動・交流の場となる第2の居場所の提供
- (3) 保護者や地域の方々、高齢者など多世代の交流・文化の伝承の場
- (4) 病児保育、不登校や困難を抱えるこどもたちや保護者の居場所
- (5) 子育てに関する複数の組織の行政窓口と関係団体などとの拠点
- (6) 災害時に、特に妊婦や子育て家族の避難場所拠点と緊急物資保管
以上の機能を持った施設整備及びその運営管理、また最も適切な事業手法（PFIなど）の検討などを目的とします。

2. 再整備の基本的な考え方

- (1) 安全性の確保
乳幼児が利用する施設が含まれていること、町民が災害時の緊急避難場所としても利用されることを想定し、施設全体における安全性の確保
- (2) 長寿命化の対応
施設や設備の維持管理の観点に立ち、耐久性に優れた対応をする必要がある形状・構造
- (3) 機能集約・複合化による施設の統合
周辺で運営している施設や地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設とすることで、スペースの効率化、運営面における連携を図るとともに、施設数を縮減
※参考資料：シーオーレ新宮 2階 図書館延床面積：1,096.80㎡
4階 歴史資料館延床面積：797.68㎡
- (4) 環境への配慮
施設計画にあたっては、「第2次新宮町環境基本計画」などを参考に、環境に配慮した建築計画を策定
- (5) ユニバーサルデザインの導入
誰もが安全に安心して利用できる施設として、バリアフリー化、サイン（案内板）計画、利用者動線など、施設仕様の検討

(6) 防災機能の強化

災害時の緊急避難場所として、必要最低限の電力、冷暖房機能、飲料水供給などの確保ができる施設仕様の検討

3. 課題

業務実施に関して次のような課題が想定される。

- (1) 既存施設の改修では構造などの現地調査、図面精査などを十分に行った上で、改修の施設内での可能性とそれに係る想定外の費用などを含めた概算を的確に把握
- (2) 建築物価の高騰を考慮し、設計・施工・管理の一体化（DBO）などのPFIが費用削減となるか、従来型整備方式との比較で慎重な検討
- (3) 維持管理は極めて重要。担い手、役割分担、管理費用などを構想段階から精査し指定管理者の可能性などの検討
- (4) 周辺の既存施設（例えば「こども家庭センター（シーオーレ新宮）」「新宮町立図書館」「新宮東小学校」など）との連携・役割分担を確認し、求められるニーズに対応した的確な導入機能の選定
- (5) 近隣住民への日照の確保や圧迫感の低減のため、建物の配置・形状への配慮、また主な機能については、防音性を高めるなどの配慮の検討

4. 地域との連携

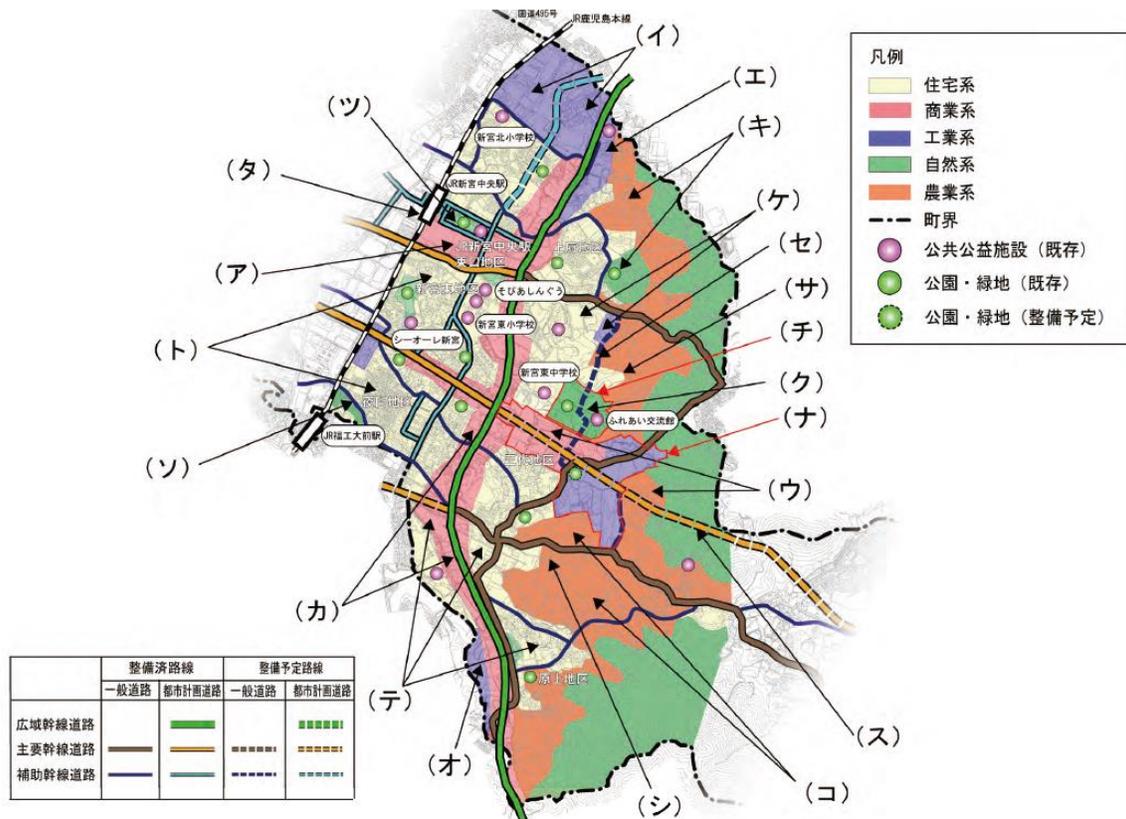
以下を考慮して、十分に地域性を考慮する。

- (1) 周辺既存施設との役割分担と連携
- (2) 新旧住民の交流を促す「しくみ」の検討
- (3) 立地性を活かした企業との連携
- (4) 地域拠点を活用して、医療・教育・福祉・観光など多様な連携協力を行う計画とし「官民一体」となった子育て推進事例としての可能性を検討

3.4 「新宮町都市計画マスタープラン」(令和7年3月)

「新宮町都市計画マスタープラン」では、「環境共生 次世代へつなぐスマート・コンパクトシティ 新宮」を町の将来都市像に、「人が輝き続ける 活力ある 安全・安心なまちづくり」を対象地の位置する中部地域の将来像に掲げ、まちづくりを推進しています。

この内、対象地が隣接するJR新宮中央駅周辺では、「(ア)まちの中心拠点として、生活の利便性や個性と魅力ある環境を形成するため、生活サービス機能、商業機能、公共交通機能などを充実するなど、便利で賑わいのあるまちづくり」を土地利用・市街地整備の方針とし、地域まちづくりを進めています。



▲中部地域のまちづくりの方針
(出典：新宮町都市計画マスタープラン)

3.5 「新宮町立地適正化計画」(令和7年3月)

対象地は、「新宮町立地適正化計画」においては「都市機能誘導区域」に位置付けられており、「歩いて行ける範囲に公共機能や、商業・業務・医療などの多様な都市機能が集積し、賑わいや交流を創出」する区域として、以下の誘導施設の誘導を促進しています。



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市計画区域
- 行政区境界
- 市街化区域

▲区域設定

(出典：新宮町立地適正化計画)

都市機能を誘導するエリア【JR 新宮中央駅周辺】

- ＜方針＞
- ・広域的な利用も見込んだ高次の都市機能を集積し、都市の活力の向上を先導します。
 - ・歩いて行ける範囲に公共機能や、商業・業務・医療などの多様な都市機能が集積し、賑わいや交流を創出します。
 - ・文化施設を中心に、住民の文化的な都市活動や活発な交流を創出します。

＜エリア、暮らしのイメージ＞

- ・通勤・通学に便利で、保育所や子育て関連施設を利用しやすい
- ・日常的な買物、病院等へ歩いて行ける
- ・町内外から多くの人が集まり賑わっている



▲「新宮町立地適正化計画」における対象地の位置づけ
(出典：新宮町立地適正化計画)

▼対象地における誘導施設
(出典：新宮町立地適正化計画)

類型	誘導施設	◎新規・拡充 ○維持		現況値		目標値	
		中央	福工大	中央	福工大	中央	福工大
行政	町役場	◎	—	0	—	1	—
介護 福祉	福祉センター	○	◎	1	0	1以上	—
	地域包括支援センター	○	◎	1	0	1以上	—
子育て	子育て支援センター	○	◎	1	0	1以上	—
	病児保育事業を行う施設	◎	◎	0	0	1以上	—
医療	病院・診療所(産婦人科)	◎	◎	0	0	1以上	—
金融	銀行等	◎	◎	2	2	2	2
文化	文化ホール	○	—	1	—	1	—
	コミュニティ施設	○	○	1	1	1	1

3.6 再整備の方向性の整理

前項までの上位関連計画などにおける対象地の位置づけ、関連する方向性を踏まえ、旧新宮東幼稚園再利用施設整備に関する基本的な方向性を以下のとおりとします。

- (1) こどもたちの遊び・学び・交流の場（屋内・屋外）の提供
- (2) 小学生から高校生までの活動・交流の場となる「第2の居場所」の提供
- (3) 保護者や地域住民・高齢者の多世代交流・文化伝承の場
- (4) 病児保育や不登校児支援、困難を抱える親子の居場所
- (5) 子育て関連組織・行政窓口と関係団体の拠点
- (6) 災害時の避難拠点・緊急物資保管施設
- (7) 病児保育付き小児科の誘致

第4章 対象地と施設現況

4.1 対象地概要

対象地は新宮町新宮東四丁目1152番2に位置し、敷地規模は約0.6ha、用途地域は第一種住居地域です。地区計画（中原・深町地区）の制限を受ける一方で、公共施設として整備可能な条件を備えています。

（1）位置及びアクセス

- JR新宮中央駅より車で2分（750m） 徒歩で10分
- 西鉄新宮駅より車で4分（1,800m） 徒歩で25分

（2）計画施設・敷地条件

- 所在地：新宮町新宮東四丁目1152番2
- 敷地規模：約0.6ha
- 法的制限：第1種住居地域 / 地区計画（1.中原・深町地区）
- 周辺環境：（南側）新宮東小学校 （北側）そびあしんぐう



4.2 アクセス条件・位置

対象地は、JR新宮中央駅から徒歩10分（750m）、西鉄新宮駅から徒歩25分（1,800m）の位置にあり、公共交通利便性に優れ、福岡都市圏の通勤・通学圏内に位置しています。そのため、福岡市などの近隣都市からのアクセスにも便利な立地特性となっています。

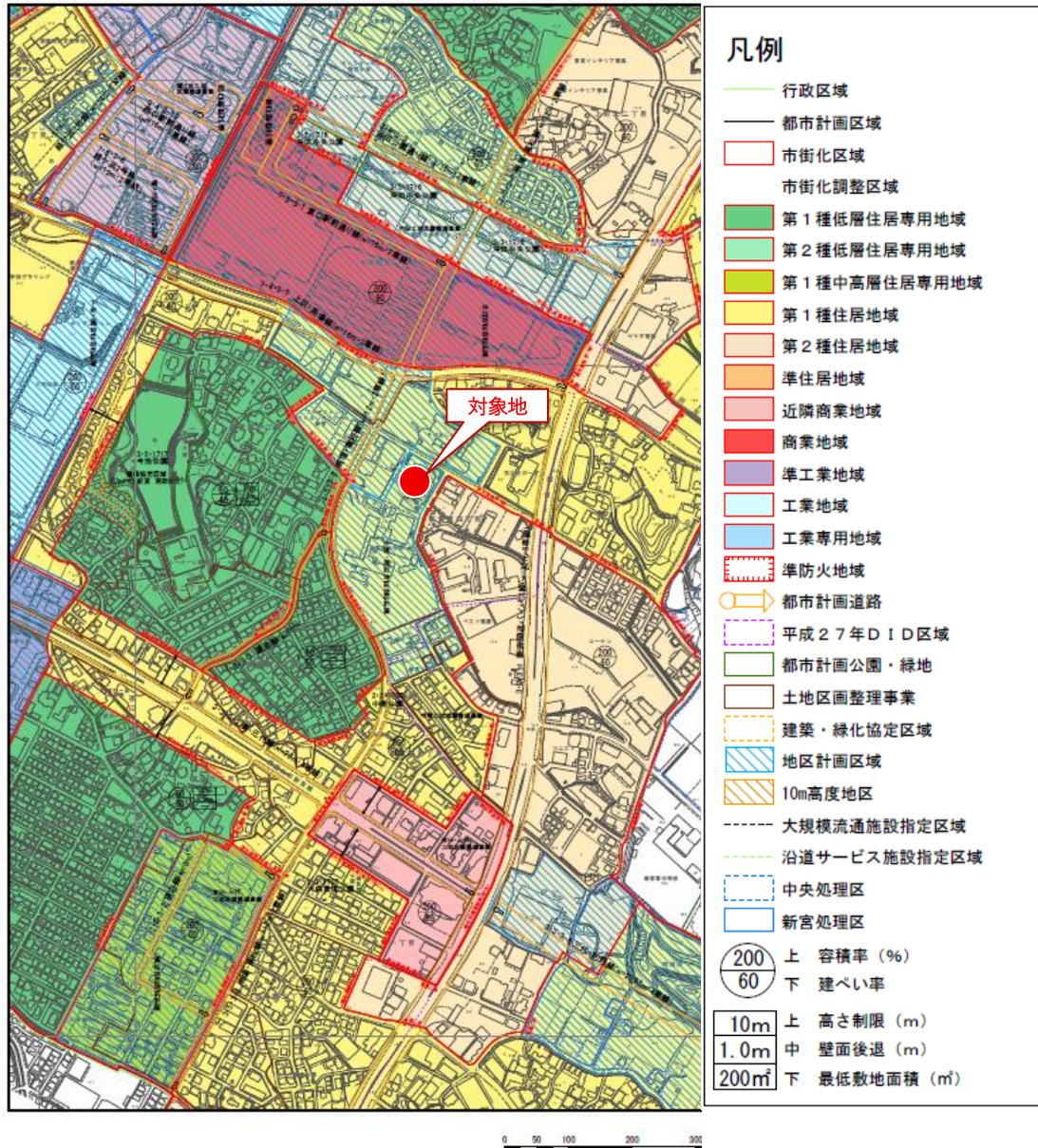


▲対象地の位置・周辺施設

4.3 法的条件

(1) 用途地域

対象地は、市街化区域内の「第1種住居地域」にあたり、生活の利便性を保つために住宅と小規模な商業施設や公共施設が混在する地域です。住宅やマンションの建設に適しており、3,000㎡以下の店舗や事務所、病院、学校などの建築も可能です。



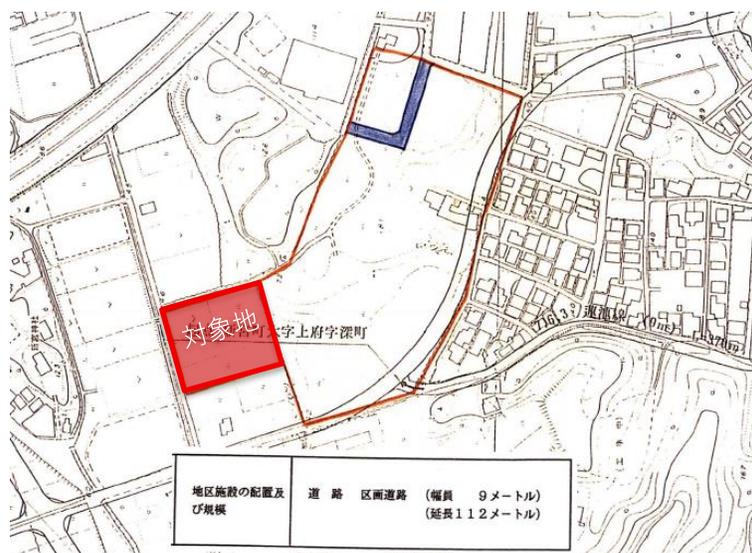
▲対象地の都市計画的な位置付け
(出典：新宮町都市計画図)

(2) 地区計画

対象地は「中原・深町地区 地区計画」区域内に位置し、土地利用方針として「閑静な住宅地としての街並み形成を図るため低層な住宅地とすること」とされています。そのため、施設整備にあたっては、特に施設配置や高さについて、周辺の街並みとの調和に留意する必要があります。

●地区計画（1.中原・深町地区）

名 称	中原・深町地区計画	
位 置	新宮町大字三代字中原、大字上府字深町の各一部	
面 積	約4.0ヘクタール	
区域の整備・ 開発及び保全 の方針	地区計画の目標	本地区は、平成3年度市街化区域及び市街化調整区域の設定見直しによって新たに決定される地区であり、国道3号に近接している。約3.2ヘクタールについては、既に公共施設用地（小学校、幼稚園）として供用しており、残りの0.8ヘクタールについては、隣接する夜白・三代土地区画整理事業に編入され整備されるものであるが、さらなる良好な住環境整備を図り、また、維持・保全する事を本計画の目的とする。
	土地利用の方針	公共施設用地以外の地区は、閑静な住宅地としての街並み形成を図るため低層な住宅地とする。
	地区施設の整備方針	都市計画道路として、7・5・1雨堤・高松線が都市計画決定され、住宅用地は、土地区画整理事業のなかで整備される。
	建築物などの整備方針	住宅地区 一般住宅地区として、調和のとれた居住環境が形成されるよう規制・誘導する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路 区画道路（幅員 9メートル） （延長112メートル）



4.4 施設現況

西側の教室棟は平成13年築（築25年）で比較的新しく顕著な老朽化は見られませんが、東側の管理教室棟は平成元年築（築37年）で屋根の痛みに起因する雨漏りなどの老朽化が進行しています。敷地境界には1m超の高低差があり、擁壁の一部に破損が見られるとともに、施設へのアプローチに制約があります。



（東側：管理教室棟）



（西側：教室棟）

▲施設の現状

第5章 事業者サウンディング

医療事業者、薬局事業者、学童・福祉運営事業者など計11者と個別面談を実施しました。その結果、小児科併設病児保育などの本事業への参画意向が4者程から示され、薬局事業者には処方箋連携と在宅医療支援に前向きな姿勢を表明頂きました。また、複合施設化によりテナント型学童や福祉関連施設の運営に関心を示す事業者も複数ありました。

▼サウンディング事業者一覧と回答概要

類型	企業名	企業概要等	ご意見等	参画意欲
薬局等	A社	開業コンサルティング、医療機器販売、調剤薬局の経営、医院継承の相談。		非常に高い
	B社	福岡県内で医療機関併設型店舗の展開実績あり。		参画意欲あり
	C社	全国で医療モール併設型店舗の展開実績あり。	※ドラッグストアとしては立地はあまりよくない、との見解。	条件による
	D社	こども病院跡地開発の実績あり。	※診療圏域分析をやって頂いた。	条件による
	E社	福岡県内で医療機関併設型店舗の展開実績あり。	※連絡待ち>返信ナシ	
	F社	調剤薬局出店（薬局継承）の関与・仲介施設在宅薬剤管理業務への足掛かり確立（営業ノウハウ伝授）。	※アポイント先不明	
	G社	全国で医療モール併設型店舗の展開実績あり。	※新規事業への参入見込みなし	
医院等	a 医院	小児科・在宅医療	※参画意欲が高い。	非常に高い
	b 医院	帰国・新宮での開業に意欲的。不登校児のケア実績あり。	※参画意欲が高い。	非常に高い
	c 医院	篠栗町の開業医。ご子息も医者志望。	※近くの医療機関が興味を持たれるのではないかと危惧されている。新宮町の出生数が230人/年で伸びていないことを危惧されている。	条件による
町内企業	ア企業	近隣の有力企業。公共事業の支援実績あり。	※7/4折返し連絡待ち。再度連絡入れるも折返し連絡はない。	
	イ企業	地域イベントへの協賛実績あり。	※7/4折返し連絡待っている。	
	ウ企業	新宮町のDMO。まちづくりソフト施策を積極的に展開している。参考：福岡県プロフェッショナル人材センター092-622-8822	※DMOの拠点として整備し、こども向けのイベントやマルシェなどを開催していく予定だったが、町の方向性が変わったことから、現在は事業の進捗を伺っている。今のところ当該組織とは距離のある事業と感じている。 →「当初の機能（こどもの居場所）も想定していることから、事業の進捗があれば随時ご連絡させて頂くので、ぜひ協働のご検討をお願いします。」とお伝えしている。	
学童保育	あ企業	学童・放課後施設の運営。学童保育におけるプログラミング教育の導入実績あり。	※サウンディングは辞退。	

第6章 事業コンセプト案

地域特性や住民ニーズ、上位関連計画における方向性などを踏まえて、以下を事業コンセプトとします。

「子育て世代と地域をつなぐ“共育”の拠点形成」

旧新宮東幼稚園跡地を、多世代が共に育ち、支え合う“共育”の拠点として再整備します。病児保育や不登校支援、地域コミュニティ施設などの多機能を複合化し、こどもたちの遊び・学びの場と、保護者や高齢者の交流・文化継承の場を同居させることで、「家庭」「学校」「地域」の三位一体による育ちの循環を生み出します。また、防災・避難機能の確保やユニバーサルデザインの導入により、誰もが安心して利用できる施設として、日常と非常時の双方で地域を支える拠点を実現します。

特に『学び』『医療』『交流』の3本柱を重視し、こども食堂、教育支援施設、カフェなどを核とした日常的な人の流れを創出します。さらに、災害時には避難所機能を活かした防災拠点として地域を支えます。



▲事業コンセプト図

第7章 導入機能

上位関連計画での町の政策的方向性や地域ニーズを踏まえ、以下のように病児保育併設の医療施設や、こどもの居場所づくりとしてのコミュニティ施設、子育て支援施設などの機能を導入します。

- 医療・福祉施設（病児保育付き小児科、不登校支援拠点など）
- 子育て支援施設（学童、ママカフェ、コワーキングスペースなど）
- 地域コミュニティ機能（多世代交流施設、文化活動拠点、防災拠点）

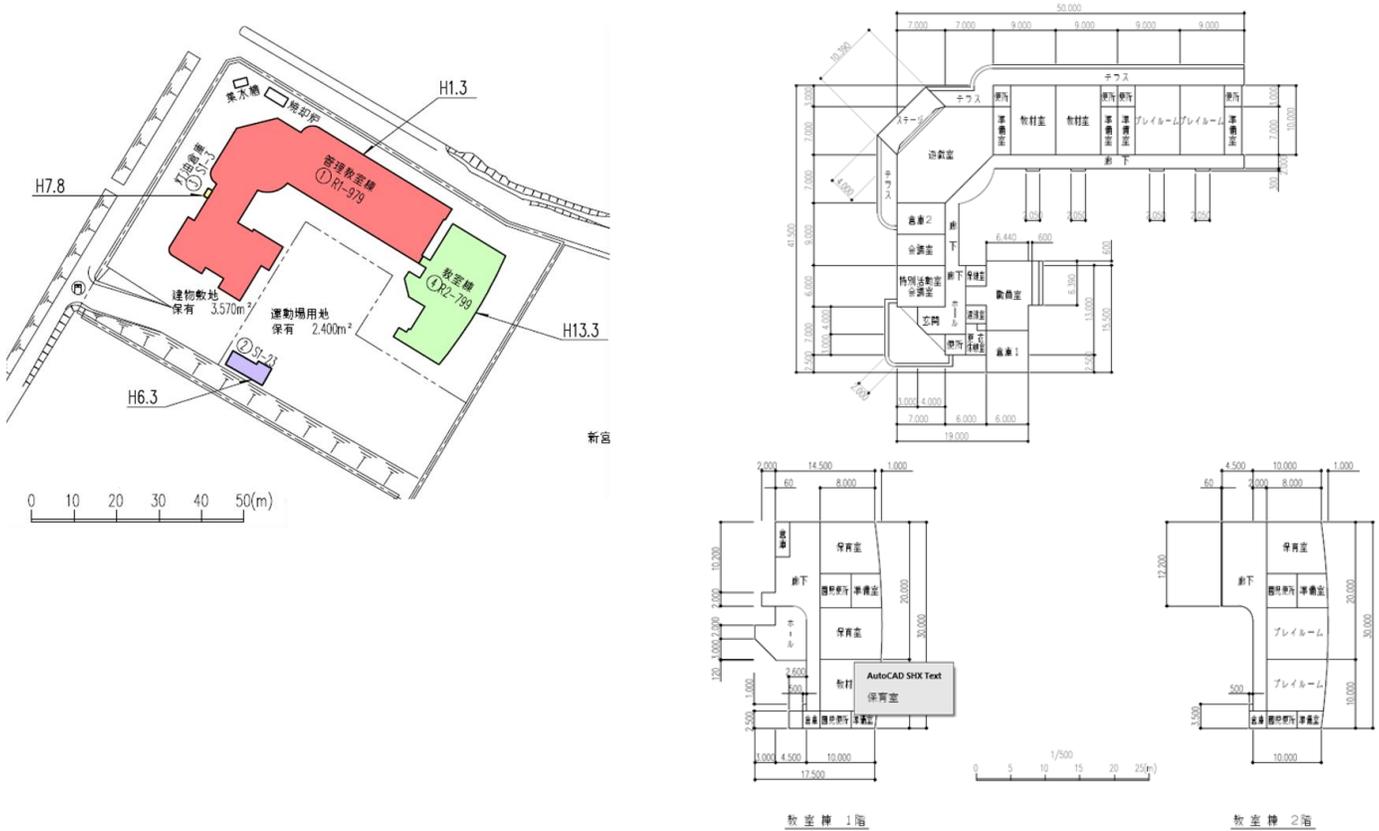
生活利便機能（コミュニティ施設、医療・福祉施設、子育て支援施設など）が集積した複合拠点施設整備により、地域コミュニティの促進、生活利便性の向上を図る集約型都市構造の形成を進め「コミュニティ・地域拠点」整備を推進します。



▲導入機能のイメージ

第8章 モデルスタディ

施設現況と法規制、事業者サウンディング、事業コンセプトなどを踏まえて、各種の視点により複数のパターンのモデルスタディを行い、概算事業費を算出、各案の比較検証を行いました。



▲施設現況図

8.1 整備にあたっての課題

- 地区計画の高さ規制。
- 施設の供用が早くとも2029年になる。
- 前面道路との段差により、施設アプローチが制限される。
- 周辺住宅地への日影などの影響について配慮が必要。（施設配置、高さなど。）
- 複数機能を導入する場合、車・人の動線・ゾーニングに関する配慮が必要。
- 駐車場の必要台数について配慮が必要。

8.2 整備案

前項までの整理を踏まえて、既存施設の活用、収益性重視、包括的な再編などの視点により、「A 既存施設活用タイプ」、「A-2 新設タイプ」、「B 収益性重視タイプ」、「C 包括的再配置タイプ」の4つのパターンについてモデルスタディを行いました。（施設配置イメージについては次項以降を参照。）

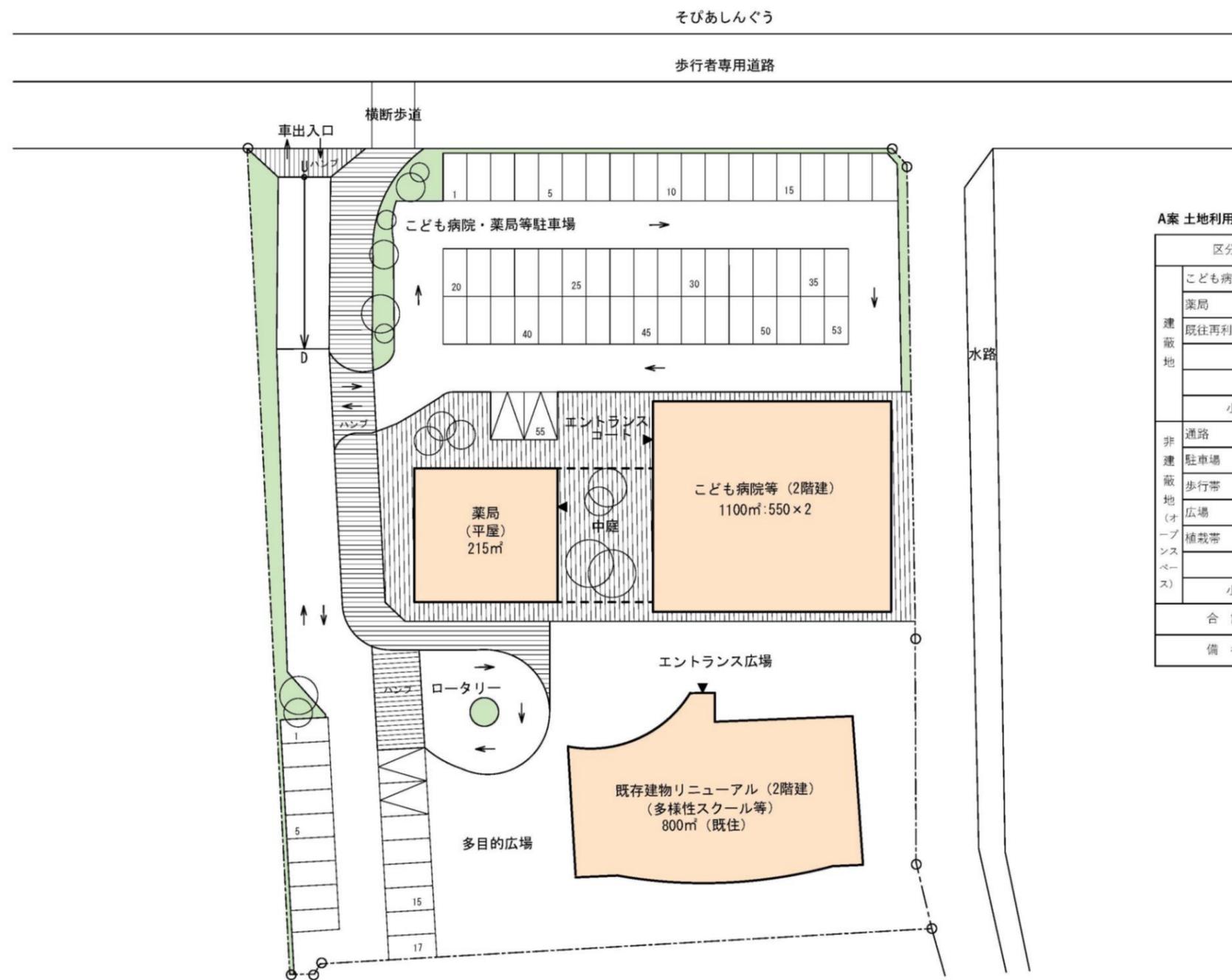
▼整備パターンごとの施設条件などの設定

		A案 【既存施設活用 タイプ】	A-2案 【新設タイプ】	B案 【収益性重視 タイプ】
	施設概要	病児保育付小児科 こどもの居場所	病児保育付小児科 こどもの居場所	病児保育付小児科 こどもの居場所 地域優良 賃貸住宅
建築	病児保育付小児科	約 1,100 m ²	約 1,100 m ²	約 2,400 m ²
	薬局	約 200 m ²	約 200 m ²	約 200 m ²
	こどもの 居場所施設	約 800 m ² (※既存)	約 1,200 m ²	約 1,200 m ²
	地域優良賃貸住宅 (20戸程度)	—	—	約 1,400 m ²
	図書館・ 歴史資料館	—	—	—
非建築	通路	約 900 m ²	約 400 m ²	約 400 m ²
	駐車場	約 1,700 m ²	約 2,000 m ²	約 1,800 m ²
	歩行帯	約 1,200 m ²	約 1,300 m ²	約 1,500 m ²
	広場	約 700 m ²	約 700 m ²	—
	植栽帯	約 300 m ²	約 300 m ²	約 500 m ²
	バックヤード	—	—	—

▼参考：「こどもの居場所」の規模の目安

機能	想定同時利用者 (標準)	面積算定式 (根拠)	推奨面積 (小/標準/大)	主な室構成	備考 (参考事例)
(1) 不登校児童が集まれる場所(教育支援センター相当)	20人 (+職員3~5人)	多目的・学習室：1.65㎡/人(静的活動の最低水準)、+相談室等の基礎面積(実例準拠)	120-150㎡ / 200-250㎡ / 300-350㎡	学習・活動室 50~60㎡、多目的/プレイルーム 40~50㎡、相談室×2(各12~16㎡)、静養 10~15㎡、事務・収納等	長岡京市教育支援センターの実施設 (専有延床 506.62㎡、各室実面積：職員室 64.64㎡、適応指導教室 55.06㎡/40.73㎡、プレイ室 46.38㎡他)長岡京市/放課後児童クラブ面積基準(1.65㎡/人の考え方を静的学習にも転用)
(2) 学習スペース(自習・小集団学習)	20席	1.65㎡/席(最低確保)+通路・書架・収納(30~50%)	40-50㎡ / 50-70㎡ / 80-100㎡	自習席(島型/壁付け)、小会議テーブル、ロッカー、可動書架	放課後児童クラブの面積基準(1.65㎡/人) CFA Japan
(3) 屋内プレイルーム	30人 (未就学~小学生)	1.98㎡/人(保育室/遊戯室の最低基準を準用)+遊具の安全領域	60-80㎡ / 80-120㎡ / 120-180㎡	フリースペース+低~中運動遊具、クッション床、ベビーコーナー、見守り席	保育所：保育室/遊戯室=1.98㎡/人(例：江戸川区基準解説)/児童センター実例(遊戯室 98.01㎡)/屋内遊具の安全距離(JPFA 規準) https://www.jpfa.or.jp/jpfa-sp-s2024/ (安全領域 1.5~1.8m等) 一般社団法人日本公園施設業協会
(4) 調理室(こども食堂想定)	20~30食/回 (調理台4~6台)	料理実習室 実例：50~60㎡で20~24人、90~110㎡で30~45人 作業安全・HACCP動線を考慮	40-60㎡ / 60-90㎡ / 90-110㎡	調理台 4~6、下処理・加熱・洗浄分離、手洗い、冷蔵/凍、乾物・備品庫、配膳口	長岡京市教育支援センターの実施設(専有延床 506.62㎡、各室実面積：職員室 64.64㎡、適応指導教室 55.06㎡/40.73㎡、プレイ室 46.38㎡他)/放課後児童クラブ面積基準(1.65㎡/人の考え方を静的学習にも転用) CFA Japan
(5) カフェスペース(交流・見守り、こども食堂と連動)	30~40席	客席面積 1.5~2.0㎡/席(=1坪あたり 1.5~2.0席目安)+ベビーカー置場/多世代対応席 厨房=全体の約20%(カフェ業態)	客席：45-60㎡ / 50-80㎡ / 80-100㎡(厨房別)	テーブル席+カウンター+畳/小上がり(乳幼児帯)、授乳・ベビーカー置き、配膳導線確保	放課後児童クラブの面積基準(1.65㎡/人) CFA Japan

(注) 上記の面積は「有効床(室内の使える面積)」の想定です。この他、別途 15~30%程度の廊下・EVホール・トイレ・機械室などの共用・付帯面積が必要となります。



A案 土地利用面積表 (㎡)

区分	面積 (㎡)	割合 (%)	摘要	
建蔽地	こども病院等	550	9.2	
	薬局	215	3.6	
	既往再利用施設	400	6.7	
	小計	1,165	19.5	
非建蔽地 (オープンスペース)	通路	865	14.5	
	駐車場	1,728	28.9	
	歩行帯	1,223	20.5	含中庭・コート等
	広場	737	12.3	多目的・エントランス
	植栽帯	252	4.2	
	小計	4,805	80.5	
合計	5,970	100.0		
備考				



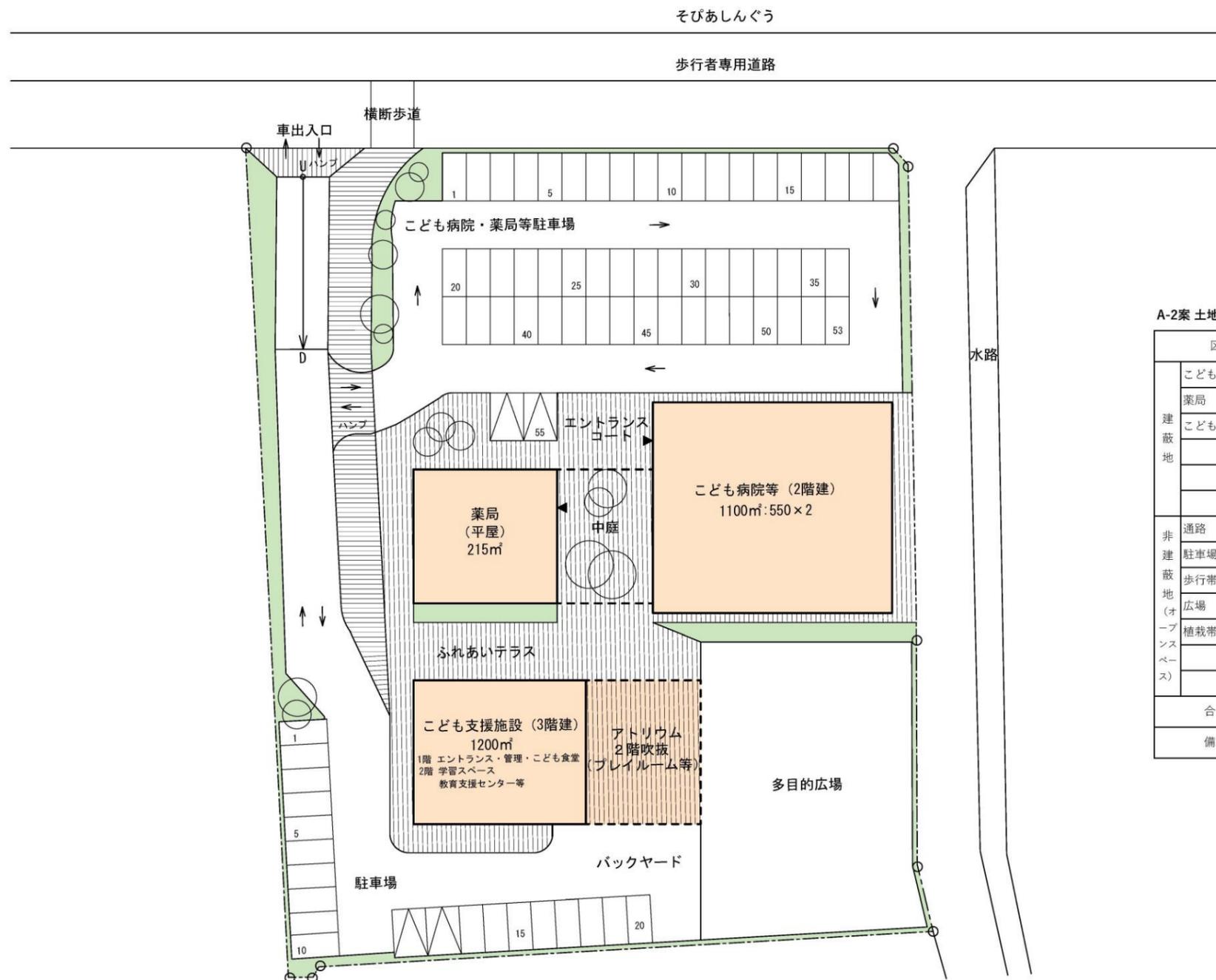
株式会社 福山コンサルタント

全体延床面積 約2200㎡
敷地面積 5970㎡

業務名称
新宮町旧新宮東幼稚園再利用基本構想策定業務

図面No. 
縮尺 1/500
作成年月日 2025. 6

図面名称
A案配置図



A-2案 土地利用面積表 (㎡)

区分	面積 (㎡)	割合 (%)	摘要	
建蔽地	こども病院等	550	9.2	
	薬局	215	3.6	
	こども支援施設	450	7.5	
	小計	1,215	20.4	
非建蔽地 (オープンスペース)	通路	366	6.1	
	駐車場	2,001	33.5	含バックヤード
	歩行帯・テラス	1,359	22.8	
	広場	678	11.4	
	植栽帯	351	5.9	
小計	4,755	79.6		
合計	5,970	100.0		
備考				



株式会社 福山コンサルタント

全体延床面積 約2500㎡
敷地面積 5970㎡

業務名称
新宮町旧新宮東幼稚園再利用基本構想策定業務

図面No.



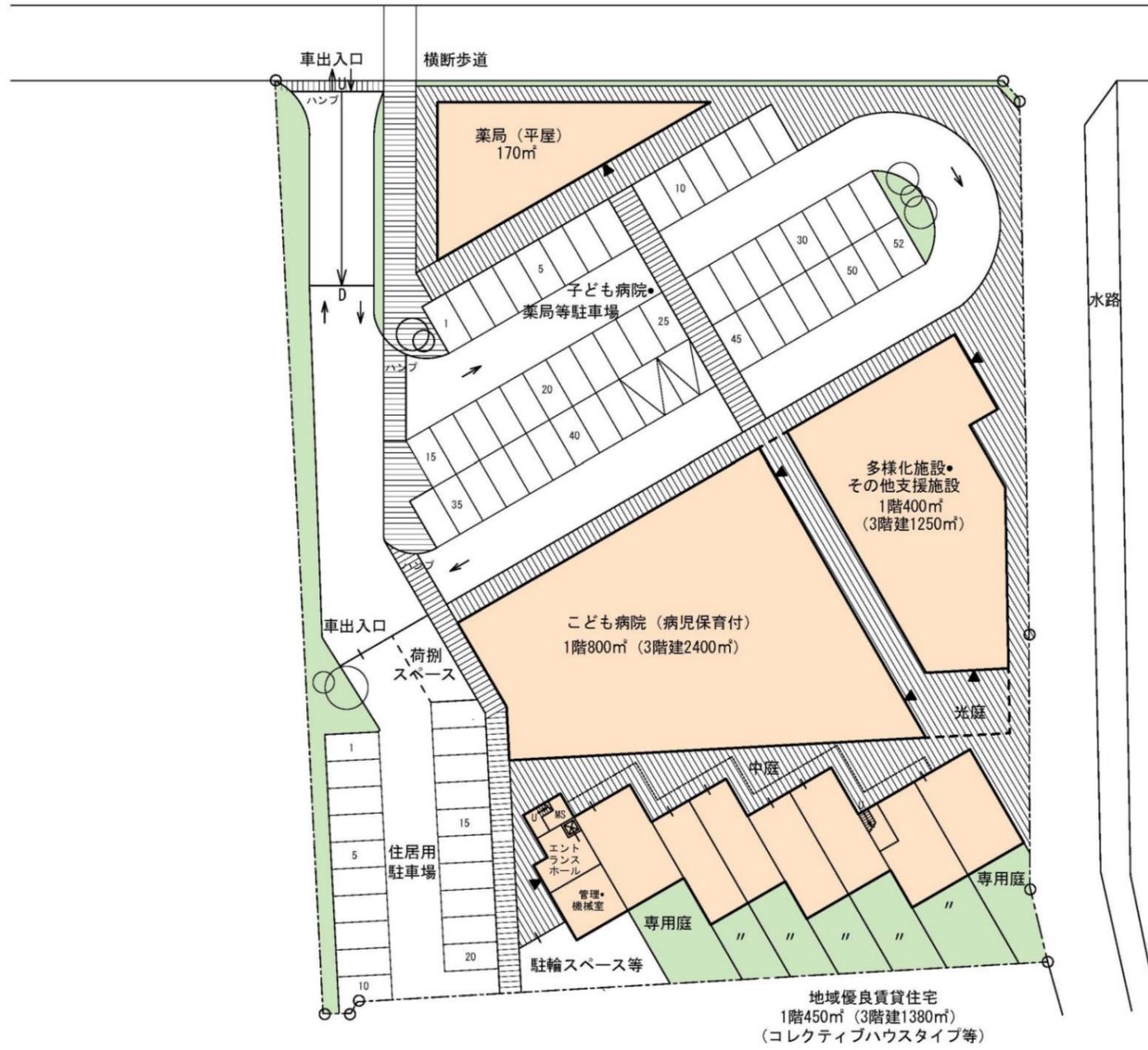
図面名称
A-2案配置図

縮尺
1/500

作成年月日
2025.9

そびあしんぐう

歩行者専用道路



B案 土地利用面積表 (㎡)

区分	面積 (㎡)	割合 (%)	摘要	
建蔽地	こども病院等	800	13.4	
	薬局	170	2.8	
	多様化施設	400	6.7	
	地域優良賃貸住宅	429	7.2	
	小計	1,799	30.1	
非建蔽地 (オープンスペース)	通路	350	5.9	
	駐車場	1,826	30.6	
	歩行帯	1,456	24.4	含中庭・光庭等
	植栽帯	539	9.0	含専用庭
	小計	4,171	69.9	
合計	5,970	100.0		
備考				



株式会社 福山コンサルタント

全体延床面積 約5200㎡

敷地面積 5970㎡

業務名称

新宮町旧新宮東幼稚園再利用基本構想策定業務

図面No.

図面名称

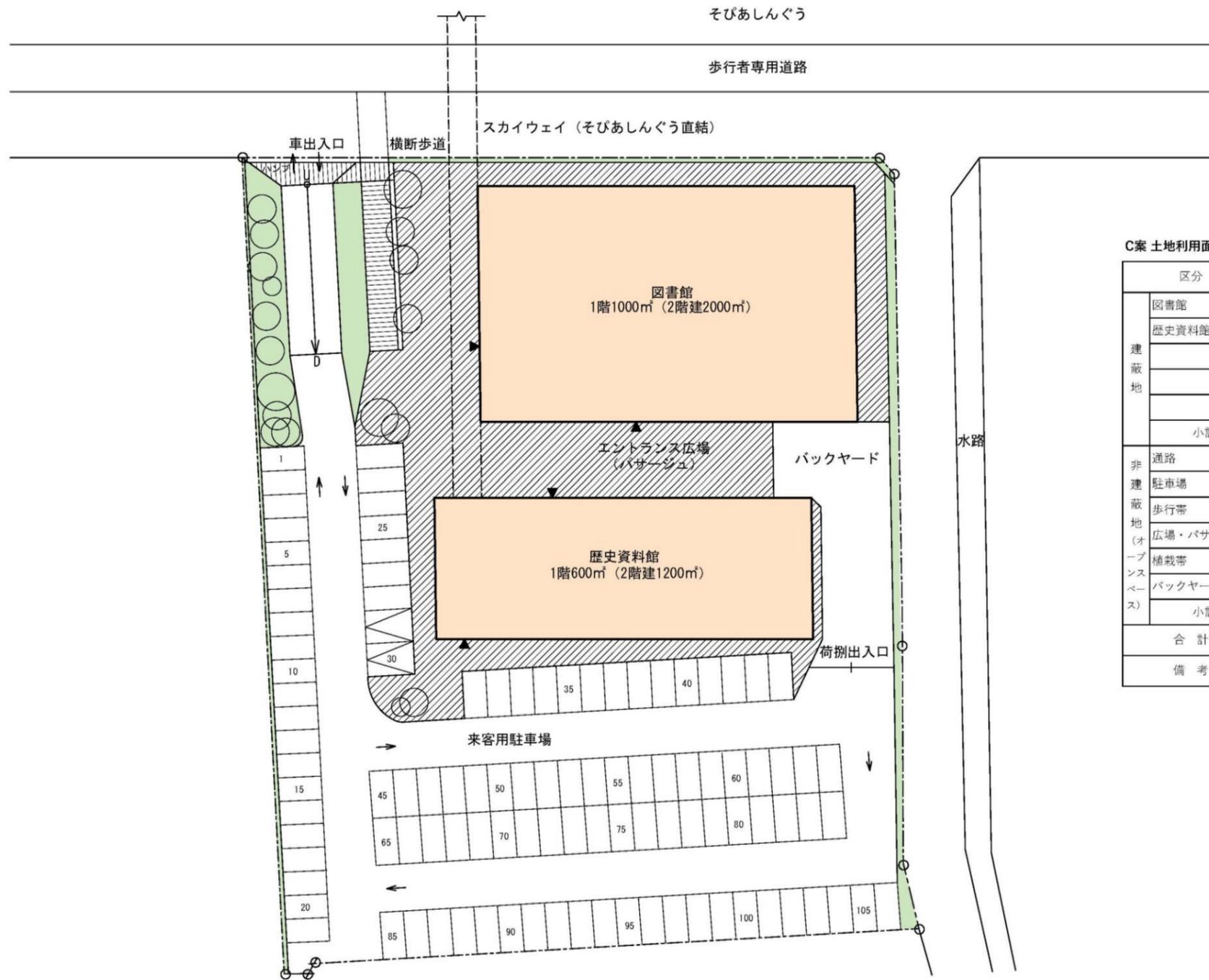
B案配置図

縮尺

1/500

作成年月日

2025. 6



C案 土地利用面積表 (㎡)

区分	面積 (㎡)	割合 (%)	摘要	
建蔽地	図書館	1,000	16.8	
	歴史資料館	600	10.1	
	小計	1,600	26.8	
非建蔽地 (オープンスペース)	通路	179	3.0	
	駐車場	2,270	38.0	
	歩行帯	1,131	18.9	含スカイウェイ部
	広場・パサージュ	248	4.2	エントランス
	植栽帯	306	5.1	
	バックヤード	236	4.0	
小計	4,370	73.2		
合計	5,970	100.0		
備考				



株式会社 福山コンサルタント

全体延床面積 約3200㎡

敷地面積 5970㎡

業務名称

新宮町旧新宮東幼稚園再利用基本構想策定業務

図面No.

図面名称

C案配置図

縮尺

1/500

作成年月日

2025. 6

8.3 概算事業費

前項の施設条件とモデルスタディをもとに、4つの整備パターンの概算事業費を以下に整理しました。これにあたり、建設単価はRC造で坪単価100～110万円（2025年国交省設計労務単価基準）を想定しています。B案は、30年間LCC（ライフサイクルコスト）で比較すると、中核的施設の条件が類似するA-2案と比べて、初期費用が約10億円高くなりますが、この増加分は家賃収入により約30年間で回収可能（40戸の場合）と想定されます。

▼整備パターンごとの概算事業費

	A案 【既存施設活用 タイプ】	A-2案 【新設タイプ】	B案 【収益性重視 タイプ】	C案 【包括的再配置 タイプ】
施設概要	病児保育付小児科 こどもの居場所	病児保育付小児科 こどもの居場所	病児保育付小児科 こどもの居場所 +地域優良賃貸住宅	図書館・歴史資料館
概算事業費	876,000千円	1,270,000千円	2,311,000千円 (※病児保育付小児科を A案と同規模とした場 合約18億円)	1,575,000千円
備考	※既存の教室棟活用。	※一旦、新地とした 上で整備。	※新築 地優賃は20戸程度。 (容積率いっぱいまで 増やすことも可能。) ※地優賃(20戸)の賃料 1,700万円/年想定 (約5億円/30年) cf: 40戸の場合約10 億円/30年	※新築 ※駐車場は一部、そび あしんぐう西側駐車場の 活用も検討。 ※シーオーレ新宮は子 育て拠点として、子育て 関連施設を集約する。

※LCC（ライフサイクルコスト）：建物などの企画・設計から、製造・建設、運用・維持管理、そして廃棄・解体に至るまでのライフステージ全体で発生するすべての費用の総計。

8.4 整備案の比較

前項までのモデルスタディ・概算事業費などを踏まえて、敷地利用の自由度、既存施設活用、歩車動線の確保、PPP/PFI 事業を想定した場合の事業体組成の難易度、初期事業費・LCC（ライフサイクルコスト）、事業スケジュールなどの視点により、4つの整備パターンを比較検討しました。

(1) 各案の比較

視点	A案 【既存施設活用 タイプ】	A-2案 【新設タイプ】	B案 【収益性重視 タイプ】	C案 【包括的再配置タイプ】
事業概要	既存園舎（築25年の教室棟）を活用しつつ最低限の機能整備。医療・子育て支援を中心。	敷地を更地化し、新築で再編成。自由度が高く将来ニーズにも柔軟対応。	医療・子育て・交流・就労・住まい（地域優良賃貸住宅）を一体化。賃貸住宅収入もあり官民連携型。	図書館・歴史資料館・学び場・広場を一体化して対象地に再配置し、教育文化と子育てを複合。
敷地利用の自由度	制約大（既存建物の形状・配置に依存）。	最大（ゼロベースで配置検討可）。	中程度（住宅棟など用途指定で配置制約あり）。	中程度（大規模施設配置により柔軟性やや制約）。
既存施設の活用	一部活用（教室棟は比較的新しい）で費用節減。	なし（全解体）。施設更新リスクゼロ。	必要に応じ一部活用も可だが基本新設。	活用少ない、ほぼ新設。
歩車動線確保の難易度	既存配置に制約あり、ゾーニングに工夫必要。	自由に再設計可能で最も容易。	複合機能多く調整困難（住宅・診療所・交流施設）。	規模大きく複合機能あり、やや複雑。
事業体組成の難易度	最も容易（小規模・単純）。	中程度（新築計画・財源調達要）。	高難度（多機能複合+官民連携必須）。	高難度（図書館・教育施設などの複合、運営連携要）。
初期事業費	約9億円で最安。	約13億円程度想定（全面新築）。	約18～23億円（住宅棟整備規模により変動）。	約16億円で最大。
LCC（※）	改修中心のため維持費増リスク（老朽化部分あり）。	新築のため長期的には安定、維持管理効率良い。	住宅収入でLCC補填可能。ただし複合度が高く維持管理費は大。	規模が大きく維持費大。利用度により効率変動。
事業スケジュール	2029年度供用開始可能（既存活用で最短）。	2029年度後半～2030年度頃（新築のため1年程度遅れ）。	2030年度頃（事業規模が大きく調整長期化が想定される）。	2030年度頃（事業規模が大きく設計・施工長期化が想定される）。
総合評価	初期費用・事業スピードが他案より優位だが制約が多い。最小限対応型。	A案より若干初期費用はかかるが柔軟性・将来性が優位。敷地利用が、解体して自由度の高い配置を実施することができる。	複合的な効果・収益性あり。町の“共生型拠点”として先進性高いが、初期コストやコンソーシアム組成の面で難易度が高い。	図書館の利便性が高くなり、そびあしんぐうとの連携・相乗効果が見込める。但し、コスト面や、公共施設全体の機能分担の抜本的な再整理が必要となり、難易度が高い。
	○	◎	△	○

(2) 関係各課の意見

「旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議」や関係各課からの意見について、主な意見と各案の評価や対策などについて以下に整理しました。

- A案に賛成が多いが、教室棟も解体して更地から計画すべきとの声 → 改善案としてのA-2案。
- こどもの居場所（不登校支援・こども食堂など）を盛り込む要望 → A案・A-2案に加点要素。
- 屋外遊びスペース確保 → 各案で設計段階において考慮すること。

(3) 評価

全面解体により、周辺環境に配慮しつつ敷地形状を最大限に活かしたゾーニング、こどもの居場所・医療施設・駐車場・広場の最適配置が可能なことから、関係各課からはA-2案を望む声が多くみられました。

将来的に乳幼児から高齢者まで様々な世代が利用できる機能を拡充する場合でもある程度対応可能で、4案の中でも、必須要件を満たした上で特に長期的なまちづくり戦略に最も整合した案と言えます。

以下に、条件ごとの最適案について整理しました。

- 短期的安定性重視なら、
A案：初期費用が最小で、事業スピードが最も速くなる。
- 関係者ニーズに対応した最適配置、及び長期的将来対応力を重視するなら、
A-2案：必須機能の最適な配置が可能で、将来の拡張性にも対応しやすい。
- 収益性と複合性重視なら、
- B案：賃料収入により収益性が最も高く、長期的にはLCC（ライフサイクルコスト）を抑えることが可能。
- 教育文化の拠点性を最大化するなら、
C案：図書館の利便性が高くなり、隣接施設との相乗効果も高い。但し、公共施設全体の機能分担の抜本的な再整理が必要。

第9章 事業方式と推進体制

想定される事業方式の概要と特性、及び本事業への適合性について、コスト面、スケジュール、性能確保、住民サービスへの対応、事業者の事務負担、事業者意向など、下表の各種指標毎に以下のように整理しました。

その結果、設計・建設の有効なノウハウを持ち、周辺施設との包括管理によるシナジー効果を創出可能である適切な事業者が確保できる場合、総合的に見て本事業においては、PFI方式（BTOなど）が有効な事業方式であると思われます。

▼事業手法の比較検討一覧

発注方式		従来方式	PPP方式		PFI方式			
			DB方式	DBO方式	BTO	BOT	BOO	コンセッション
概要		基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式	設計・施工を一括して発注する方式 基本設計を包括するか選択可能	設計・施工に加え、施設の維持管理も包括する方式	民間事業者(SPC)が調達する資金で設計・施工を行い、その後の維持管理・運営も併せて発注する方式 BTO:施設完成後に施設の所有権を町に移管する BOT:事業期間終了後に施設の所有権を町に移管する BOO:施設の所有権は移管しない			利用料金の徴収を行う公共施設について、公共施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式
建物の所有	運営期間中	町	町		町	民間	民間	町
	事業期間満了後	町	町		町	町	民間	町
資金調達(設計・施工)		町	町	町	民間	民間	民間	町
発注	基本設計	分離発注	分離発注	包括発注	包括発注	包括発注	包括発注	包括発注
	実施設計	分離発注	包括発注					
	施工	分離発注		指定管理				
	管理・運営	指定管理	指定管理					
発注形態		仕様発注	性能発注		性能発注			性能発注
コスト縮減	設計・施工	(従来方式との比較)	○ 一定のコスト縮減効果が期待できる。	◎ コスト縮減効果の期待が高い。(施工者のノウハウを設計に反映)	◎ コスト縮減効果の期待が高い。(施工者のノウハウを設計に反映) △ 縮減効果が相殺される恐れがある。(民間資金の借入)			従来方式と同等。
	管理・運営	(従来方式との比較)	従来方式と同等。	◎ 縮減効果の期待が高い。	◎ コスト縮減効果の期待が高い。(維持管理を見越した設計が可能) △ SPCの設立・運営費が発生する。			◎ 縮減効果の期待が高い。
支出の平準化		○ 起債による平準化が可能。	○ 起債による平準化が可能。		◎ 起債と併せて民間資金活用部分の平準化が可能。			従来方式と同等。
スケジュール		(従来方式との比較)	○ 発注事務の期間は、一部短縮されるが、公募期間に時間を要する。(約1年)		◎ 長期一括発注のため、発注作業は、大幅に簡略化される。 △ 公募期間に時間を要する(約1年)。			
性能確保		◎ 段階ごとに仕様発注するため、自治体の求める性能を確保しやすい。	○ 要求水準を適切に設定することにより性能確保は可能。 △ 求める性能を確保するための工夫が必要。		○ 要求水準を適切に設定することにより性能確保は可能。 △ 求める性能を確保するための工夫が必要。			
事業継続性・リスク環境対応		○ 管理・運営を別途発注するため、環境変化に対する長期リスクに対応しやすい。	○ 管理・運営を別途発注するため、環境変化に対する長期リスクに対応しやすい。	○ リスク分担を適切に設定することにより、リスク対応は可能。 △ 長期契約のため、環境変化に対する長期リスク検討が必要。	○ リスク分担を適切に設定することにより、リスク対応は可能。 △ 長期契約のため、環境変化に対する長期リスク検討が必要。			

▼事業手法の比較検討一覧（つづき）

発注方式	従来方式	PPP方式		PFI方式				
		DB方式	DBO方式	BTO	BOT	BOO	コンセッション	
公共から民間へのリスク移転	△ 公共がほとんどのリスクを所有している。	○ 設計・施工面での一部のリスクが移転可能。	○ 設計・施工面での一部のリスクが移転可能だが、維持管理・運営が別発注となるため、事業全体の包括的なリスクの民間移転ができない。	◎ 設計・施工・維持管理・運営の一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等、各種リスクが移転可能。				○ 維持管理・運営面での一部のリスクが移転可能。
住民サービス	△ 住民サービスの充実には工夫が必要。	△ 住民サービスの充実には工夫が必要。	◎ 設計段階から性能発注のため民間の裁量権が大きく、民間ノウハウを活用したサービスが可能。	◎ 設計段階から性能発注のため民間の裁量権が大きく、民間ノウハウを活用したサービスが可能。				
周辺既存施設を含めた管理	○ 対象施設を追加することで、既存施設と合わせて指定管理とすることが可能。	○ 対象施設を追加することで、既存施設と合わせて指定管理とすることが可能。	◎ 周辺既存施設と包括的に維持管理・運営可能なため、施設相互のシナジー効果を出しやすい。	◎ 周辺既存施設と包括的に維持管理・運営可能なため、施設相互のシナジー効果を出しやすい。				
民間活力の活用	(従来方式との比較)	○ 設計・建設一括発注のため、分離発注と比較して施工者のノウハウを設計段階から反映しやすい。	○ 設計・建設、維持管理・運営一括発注のため、分離発注と比較して施工者・維持管理・運営者のノウハウを設計段階から反映しやすい。	◎ 設計・建設、維持管理・運営一括発注のため、分離発注と比較して施工者・維持管理・運営者のノウハウを設計段階から反映しやすく、民間資金の活用も可能。				○ 施設の維持管理・運営の民間ノウハウを活用しやすく、民間資金の活用も可能。
発注者の事務負担	(従来方式との比較)	○ 設計・建設一括発注のため、分離発注と比較して発注者負担は軽減される。	◎ 設計・建設、維持管理・運営一括発注のため、発注者負担は大幅に軽減される。	◎ 設計・建設、維持管理・運営一括発注のため、発注者負担は大幅に軽減される。 △ 但し、新しい手法のため発注事務の流れの理解、しくみづくりに労を要する。				○ 維持管理・運営一括発注のため、発注者負担は軽減される △ 但し、新しい手法のため発注事務の流れの理解、しくみづくりに労を要する。
事業者意向	(従来方式との比較)	○ 設計・施工に限定されるが、性能発注のため事業者の裁量権が大きく、民間ノウハウを活用しやすいため、従来方式より公民連携方式を望む事業者がみられる。求められるノウハウが設計・施工に限られるため、地元事業者単独でも参入しやすい。	◎ 性能発注のため事業者の裁量権が大きく、民間ノウハウを活用しやすいため、従来方式より公民連携方式を望む事業者がみられる。 △ 多岐に渡るノウハウが必要なため、分離発注よりコンソーシアム組成の難易度が高い。	◎ 性能発注のため事業者の裁量権が大きく、民間ノウハウを活用しやすいため、従来方式より公民連携方式を望む事業者がみられる。 △ 多岐に渡るノウハウが必要なため、分離発注よりコンソーシアム組成の難易度が高い。				△ 公共サービスの割合が高く、コンセッションフィーを支払って運営権を譲り受けるメリットが低い。
総合評価 (事業方式毎の優位性)	○：仕様発注のため、適切な使用設定を行えば、性能確保のガバナンスが効きやすい。	△：コスト削減、支出の平準化、スケジュール短縮、リスク移転、住民サービスの向上、民間活力の活用しやすさ、及び一部条件付きではあるが周辺施設との包括管理、発注者の事務負担の軽減の面で、従来方式と比較して優位性がある。事業者意向としても民間ノウハウを活用しやすい公民連携方式を望む事業者がみられる。	○：コスト削減、支出の平準化、スケジュール短縮、リスク移転、住民サービスの向上、民間活力の活用しやすさ、及び一部条件付きではあるが周辺施設との包括管理、発注者の事務負担の軽減の面で、従来方式と比較して優位性がある。事業者意向としても民間ノウハウを活用しやすい公民連携方式を望む事業者がみられる。	◎：コスト削減、支出の平準化、スケジュール短縮、リスク移転、住民サービスの向上、民間活力の活用しやすさ、及び一部条件付きではあるが周辺施設との包括管理、発注者の事務負担の軽減の面で、他の事業手法と比較して優位性が高い。事業者意向としても民間ノウハウを活用しやすい公民連携方式を望む事業者がみられる。				○：(※但し、BT+コンセッションとすることで左記同様) ◎：コスト削減、スケジュール短縮、リスク移転、住民サービスの向上、民間活力の活用しやすさ、及び一部条件付きではあるが周辺施設との包括管理、発注者の事務負担の軽減の面で、他の事業手法と比較して優位性が高い。但し、公共サービスの割合が高く民間努力による収益が見込みにくいことから、事業者意向としては当該方式は困難と想定。

第10章 事業スケジュール（案）

前章までの検討を踏まえて、A-2案をPPP/PFI方式で整備する場合、事業スケジュールは、現時点では以下のように想定します。

基本構想策定後はPPP導入可能性調査とアドバイザー調査を並行して実施し、事業者公募時には事業者サウンディング結果を反映します。令和9年度着工、令和11年供用開始を目標としますが、国の補助金申請スケジュールに合わせ柔軟に調整します。

	令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度			
	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1
基本構想	■																			
基本計画+ PPP導入可 能性調査					■															
PPPアドバ イザリー調 査					■															
基本設計 実施設計	※ ▼ = 入札・契約実施時期								■											
建設・工事 監理													■							
調 査																	→ 施設供用			

- PPP導入可能性調査：「基本構想」を踏まえて、計画の解像度を高めながらPPP/PFI事業での事業推進の有効性を検証します。
- PPPアドバイザー調査：「PPP導入可能性調査」でのPPP/PFI事業の優位性を踏まえて、「性能発注」を念頭に事業要件を整理しつつ、民間事業者提案を公募し、事業実施の事業者を特定します。
- 基本設計：具体的な寸法を検討し、設計図の基本となるものを作ります。
- 実施設計：詳細な部分まで設計図を作り、工事に必要な費用を算出します。
- 工事監理：工事が設計図のとおり実施されているかどうかを確認します。（※特定事業者により設計と一括して実施。町はモニタリングにより性能確保。）

第 11 章 実現化対策

11.1 地域の合意形成と運営体制の確保

再開発により地域の風景や機能が変えることへの不安や懸念に対して、町民や近隣住民との丁寧なコミュニケーションが不可欠です。施設の管理運営においても、単なる箱モノで終わらせず、地域の企業、団体や NPO などと連携した「共助型運営モデル」の導入が望まれます。多世代交流や地域人材の活用といった、地域に根ざした活動の仕組みづくりが必要です。特に、近隣の大型商業施設と連携した、子育て世代向けプログラムやイベントを共催するなど、企業と官民が一体となった地域活性化の推進が望まれます。また、医療・教育・福祉・観光など多分野における連携を図り、持続可能な地域拠点づくりを目指します。

11.2 既存施設との連携

周辺に立地する「こども家庭センター（シーオーレ新宮）」「新宮町立図書館」「新宮東小学校」などとの役割分担が求められます。施設機能が重複しないように調整を図りつつ、相乗効果を発揮できる運営体制を構築します。

11.3 施設間連携・機能分担の設計

導入予定の機能（小児科、病児保育、教育支援、コミュニティ施設、商業施設など）は多岐にわたるため、明確な機能分担と施設配置が不可欠です。既存の公共施設や民間施設との機能重複・競合を避けるため、「何をこの場所で担うか」という役割定義が初期段階から求められます。特に近隣の福祉施設や児童関連施設との連携・役割分担のバランスが鍵となります。

11.4 財政負担軽減と事業採算性の確保

町としては限られた財政資源の中で事業を進める必要があり、PPP/PFI などの官民連携スキームを活用した「初期投資の低減・財政支出の平準化」、「運営リスクの民間移転」が有効です。一方で、病児保育など収益性の低い機能を含むことから、収益事業（商業機能など）との複合化により事業性を高める設計が重要です。事業全体の LCC（ライフサイクルコスト）を見据えた最適なスキーム構築が必要です。

11.5 人口減少社会における中長期的な事業継続性

緩やかな少子高齢化の進行という構造的課題に対し、施設が一時的なブームで終わらぬよう、長期的な視野での需要の見通し・施設利用計画の策定が求められます。周辺都市圏との連携を図り、通勤・通学者の生活圏として選ばれる「サテライト型地域拠点」としての魅力の創出が鍵となります。

第12章 結論と提言

旧新宮東幼稚園跡地の再利用においては、地域ニーズに即した「医療・子育て支援・コミュニティ機能」の複合化が必須です。事業性・財政負担・地域性のバランスを考慮した上で、以下を提言します。

1. A-2案を基本としつつ、医療・子育て拠点機能を強化
2. PPP/PFIを活用し、財政負担の平準化と民間のノウハウ活用を推進
3. 地元中心のローカルPPPを視野に、地域企業・団体などとの協働・共助型運営を主体とした体制を構築
4. 住民参加を通じた合意形成を重視し、地域拠点としての信頼性を高める

本構想は、費用対効果と将来対応力を両立させるため、実現性と柔軟性を融合したA-2案を推奨します。特に、病児保育・不登校支援・こども食堂などの居場所機能は町の将来人口維持に寄与する社会インフラ投資であり、単なる支出ではなく『未来への投資』であるという認識のもとに事業を推進します。

ただし、新宮町における公共施設全体のあり方を俯瞰的に捉え、包括的な再配置を検討する場合は、C案の検討余地も考えられます。

▼導入機能・施設構成（A-2 案【新設タイプ】）

導入機能・施設構成		面積	備考
施設概要		病児保育付小児科、こどもの居場所	
建築	病児保育付小児科	約 1,100 m ²	
	薬局	約 200 m ²	
	こどもの居場所施設	約 1,200 m ²	
	(1) 不登校児童が集まれる場所 (教育支援センター相当)	約 400 m ²	学習・活動室 50~60 m ² 、多目的/プレイルーム 40~50 m ² 、相談室×2 (各 12~16 m ²)、静養 10~15 m ² 、事務・収納等
	(2) 学習スペース (自習・小集団学習)	約 100 m ²	自習席 (島型/壁付け)、小会議テーブル、ロッカー、可動書架
(3) 屋内プレイルーム	約 200 m ²	フリースペース+低~中運動遊具、クッション床、ベビーコーナー、見守り席	
(4) 調理室 (こども食堂想定)	約 100 m ²	調理台 4~6、下処理・加熱・洗浄分離、手洗い、冷蔵/凍、乾物・備品庫、配膳口	
(5) カフェスペース (交流・見守り、こども食堂と連動)	約 100 m ² (厨房別)	テーブル席+カウンター+畳/小上がり (乳幼児帯)、授乳・ベビーカー置き、配膳導線確保	
非建築	通路	約 400 m ²	
	駐車場	約 2,000 m ²	
	歩行帯	約 1,300 m ²	
	広場	約 700 m ²	
	植栽帯	約 300 m ²	

付録

I 「旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議」記録

(1) 第1回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議（令和7年8月5日）

(2) 第2回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議（令和7年9月12日）

I 「旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議」記録

(I) 第1回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議（令和7年8月5日）

第1回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議

日時 令和7年8月5日 15:45～

場所 新宮町役場 応接室

1 開会

2 委員長あいさつ

3 議事

(1) 施設周辺の現況について（資料1）

①新宮町の現況（人口動向、まちづくりの現状 など）

②施設の現況

（現地状況（都市計画上の制限、周辺の土地利用、地形）、施設状況）

(2) 事業者サウンディング結果について（資料2）

(3) 想定する施設概要について（資料3）

（再利用のコンセプト、導入機能と施設規模、課題の整理）

(4) 事業のモデルスタディ（資料4）

(5) 概算事業費（資料5）

4 今後のスケジュールについて

・第2回庁内検討会議 9月初旬（予定）

基本構想（骨子案）について

5 その他

6 閉会

(2) 第2回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議（令和7年9月12日）

第2回 旧新宮東幼稚園再利用庁内検討会議

日時 令和7年9月12日 9:00～

場所 新宮町役場 第2会議室

- 1 開会
- 2 委員長あいさつ
- 3 議事
 - (1) 関係各課からのご意見について（資料1）（資料1-2）
 - (2) 計画案のメリット・デメリット比較（資料2）
 - (3) 事業方式・事業スケジュールについて（資料3）（資料4）
（事業方式の比較、事業方式毎のスケジュールイメージ）
 - (4) 事業の方向性の検討
（事業案・事業コンセプト、事業方式・スケジュールの設定 など）
- 4 今後のスケジュールについて
 - 町長に委員会の意見及び構想案を伝えて、決定する。
 - 9月末に構想を策定。
- 5 その他
- 6 閉会