

平成28年度

湯河原町地域福祉会館改修計画調査報告書

平成29年 3月

(株) サーベイサーチセンター

目次

1 本業務の目的	1
2 地域福祉会館の現状と課題	2
(1) 位置	2
(2) 設立経緯	2
(3) ハード面の状況	3
(4) 利用料金	4
(5) 利用率の状況	5
(6) 利用件数の状況	6
(7) 利用料金収入の状況	8
(8) 地域福祉会館の課題	8
3 地域福祉会館の分析	9
(1) 将来人口の推計	9
(2) ハード面の分析	10
(3) ソフト面の分析	11
(4) ハード面・ソフト面による分析	12
4 今後の方向性(案)	13
資料：各地域福祉会館ヒアリング結果	18
●宮上会館現地調査(実施：平成28年9月27日11:00～)出席者4名(宮上区役員)	18
●宮下会館現地調査(実施：平成28年9月27日13:00～)出席者3名(宮下区役員)	20
●城堀会館現地調査(実施：平成28年9月27日15:00～)出席者3人(城堀区役員)	22
●門川会館現地調査(実施：平成28年9月28日11:00～)出席者7名(門川区役員)	24
●鍛冶屋会館現地調査(実施：平成28年9月28日13:00～)出席者7名(鍛冶屋区役員)	26
●中央区民会館現地調査(実施：平成28年9月29日16:15～)参加者4名(中央区役員)	28
●文化福祉会館現地調査(実施：平成28年9月29日11:00～)出席者1名(吉浜区長)	30
●川堀会館現地調査(実施：平成28年9月29日13:00～)出席者4名(川堀区役員)	32
●福浦会館現地調査(実施：平成28年9月29日15:00～)出席者2名(福浦区役員)	34

1 本業務の目的

地域福社会館は、地域住民の福祉向上のため、昭和40年代から50年代に建設された公共施設で、湯河原町内に9施設があります。その成り立ちは複雑で、土地の所有権が町に帰属していない会館や、農協（JA）や郵便局（日本郵便株）との複合施設の場合もあります。公民館的要素や文化会館的要素も含み、各種地域団体が会合やイベントで利用することも多く、地域住民以外の利用もみられます。

一方、地方自治体の財政運営は、厳しい状況が続いており、今後の人口減少社会を見据えると、公共施設全般について、現状を維持していくことは容易ではありません。こうしたなか、国では、インフラを含めた公共施設について、今後の維持・管理に関する長期的な計画（公共施設等総合管理計画）の策定を求めており、湯河原町においても厳しい財政状況と人口減少傾向がみられる中で、公共施設のあり方を検討する時期が到来しています。

なかでも地域福社会館は、老朽化が進み、建て替え、補修、統合、廃止など、今後の具体的な方向性を早急に検討する必要性が増しています。その一方で、地域に最も身近な公共施設であり、地元コミュニティの活動の場として、また選挙の際は投票所として使用されるなど、住民にとってなくてはならない施設であることから、今後の展開について十分な検討が必要です。

本業務では、ハード面、ソフト面から地域福社会館の検証分析を実施し、実際に地域の代表者とも意見交換を行い、その結果を報告書としてまとめています。今後の方向性については複数案を提案しており、湯河原町地域福社会館の方向性を見据える検討材料として、活用されることを目的としました。

平成29年3月

(株) サーベイリサーチセンター

2 地域福社会館の現状と課題

9つの地域福社会館の現状と課題分析は、次のとおりです。

(1) 位置

湯河原町は、町域の東側に可住地が広がっています。そのため、町全体でみると、湯河原町役場を中心に、半径約2kmの範囲に9つすべての地域福社会館が集中しています。地域住民にとって利便性が高い施設である一方、同じような機能を持つ施設が至近距離に展開していることも読み取れます。なお、温泉場・奥湯河原地区には、地域福社会館はありませんが、観光会館やこごめの湯などの施設があります。



(2) 設立経緯

宮下会館は旧役場跡地、中央区民会館は町立診療所の跡地、福浦、川堀、文化福社会館は農協の跡地、鍛冶屋会館は農協が運営していた保育園と青年会場の跡地、城堀会館は農協と消防詰所の跡地などに建設されています。川堀会館は、現在も1階が郵便局となっているほか、城堀会館の1階農協跡は、町グループリビング事業の実施場所となっています。門川会館は、土地の権利が複雑に入り組んでいる課題があります。

(3) ハード面の状況

建物構造は、いずれの地域福祉会館も鉄筋コンクリート造となっています。宮上会館のように4階建ての施設や、鍛冶屋会館、川堀会館のように地下のある施設など、建物階層は様々です。最も古い文化福祉会館は昭和46年に建設され、建設後46年が経過、最も新しい川堀会館は昭和58年に建設され、建設後33年が経過しています。会議室をみると、福寿室がすべての地域福祉会館にあり、畳式の部屋が確保されているほか、大小の会議室などがあります。最も少ない中央区民会館で3部屋、最も多い鍛冶屋会館で7部屋の利用が可能となっています。

人を積載可能なエレベーターはなく、耐震診断も行われていないほか、バリアフリーにも対応していない現状です。

会館名	所在地	完成年月	構造	土地面積	延面積	会議室等
宮上会館	宮上229-12	昭和48年3月	鉄筋コンクリート4階	197.59	4部屋 449.102 (区9.360)	1階：第1・2会議室 2階：福寿室 3階：大会議室 4階：宿泊室
宮下会館	宮下626-1	昭和56年3月	鉄筋コンクリート2階	674.38	4部屋 528.400 (区57.00)	1階：第1会議室・福寿室 2階：第2・大会議室
城堀会館	城堀87-1	昭和55年3月	鉄筋コンクリート3階	352.36	4部屋 919.55 (区57.81)	1階： 2階：第1・2会議室 福寿室 3階：大会議室
門川会館	土肥2-19-24	昭和56年12月	鉄筋コンクリート3階	200.99	5部屋 579.39 (区51.30)	1階：第1会議室 2階：第2会議室・講習会室 福寿室 3階：大会議室
鍛冶屋会館	鍛冶屋376-1	昭和52年3月	鉄筋コンクリート 2階・地下1階	1,531.64	7部屋 888.250 (区20.78)	1階：第1・2会議室 福寿室 2階：中・大会議室
中央区民会館	中央5-1572 -77	昭和53年3月	鉄筋コンクリート2階	927.98	3部屋 299.28 (区22.68)	1階：福寿室 2階：小・大会議室
文化福祉会館	吉浜999-2	昭和46年3月	鉄筋コンクリート3階	2,259.63	5部屋 1,324.92 (区89.38)	1階：多目的ホール (旧農協) 2階：第1・2会議室 福寿室 3階：大会議室
川堀会館	吉浜378の1	昭和58年7月	鉄筋コンクリート 2階・地下1階	648.62	5部屋 856.392 (区24.18) (郵便局 121.82)	2階：中・大会議室 福寿室
福浦会館	福浦115-1	昭和52年3月	鉄筋コンクリート2階	477.13	4部屋 572.62 (区5.98)	1階：多目的ホール (旧農協) 2階：小・中・大 会議室・福寿室

※社会福祉課資料

(4) 利用料金

会議室の利用料金は、日中及び夜間によって区分され、各会館によって異なります。また、免除団体、減免団体が指定されています。

会館	休館	住所	会議室	階数	定員	使用料金 単位(円/時)		冷暖房設備
						9:00~17:00	17:00~22:00	
宮上会館	木	宮上229-12	大会議室	3F	50	600	800	400
			福寿室	2F	25	300	500	300
			第一会議室	1F	20	300	400	300
			第二会議室	1F	8	100	200	200
宮下会館	水	宮下626-1	大会議室	2F	80	600	800	400
			第一会議室	1F	20	200	300	300
			第二会議室	2F	18	200	200	200
			福寿室	1F	20	200	300	300
城堀会館	火	城堀87-1	大会議室	3F	80	600	800	400
			第一会議室	2F	18	200	300	300
			第二会議室	2F	18	200	300	300
			福寿室	2F	10	200	200	200
門川会館	木	土肥2-19-24	大会議室	3F	90	800	1,100	600
			第一会議室	1F	20	300	400	300
			第二会議室	2F	20	300	400	300
			講習会室	2F	25	300	500	300
			福寿室	2F	18	200	300	300
鍛冶屋会館	月	鍛冶屋376-1	大会議室	2F	60	700	900	500
			中会議室	2F	40	500	700	400
			体力室	2F	-	300	400	300
			第一会議室兼訓練室	1F	24	300	400	300
			第二会議室兼調理室	1F	20	200	300	300
			第一福寿室	1F	10	200	200	200
			第二福寿室	1F	10	200	200	200
中央区民会館	金	中央5-1572-77	大会議室	2F	60	400	600	400
			小会議室	2F		100	200	200
			福寿室	1F	20	200	300	300
文化福社会館	水	吉浜999-2	大会議室	3F	120	1,100	1,400	600
			第一会議室	2F	24	200	300	300
			第二会議室兼調理室	2F	34	300	400	300
			第一福寿室	2F	15	200	300	300
			第二福寿室	2F	15	200	300	300
川堀会館	金	吉浜378-1	大会議室	2F	90	800	1,100	600
			中会議室	2F	24	200	300	300
			福寿室	2F	20	300	400	300
福浦会館	火	福浦115-1	大会議室	2F	60	600	800	400
			中会議室	2F	30	300	400	400
			小会議室兼調理室	2F	20	200	300	300
			福寿室	2F	42	300	400	300

※湯河原町ホームページより

(5) 利用率の状況

平成24年度から平成26年度の会議室の利用状況は以下のとおりで、利用可能時間に対する利用時間を利用率として算出しています。3年平均利用率をみると、宮下会館の21.4%が最も利用率が高く、以下、城堀、川堀、鍛冶屋、文化福社会館で10%以上の利用率です。一方、宮上、福浦、中央区民会館では3%台の利用率となっており、9つの地域福社会館全体では、平均で10%程度の利用率となっている状況です。

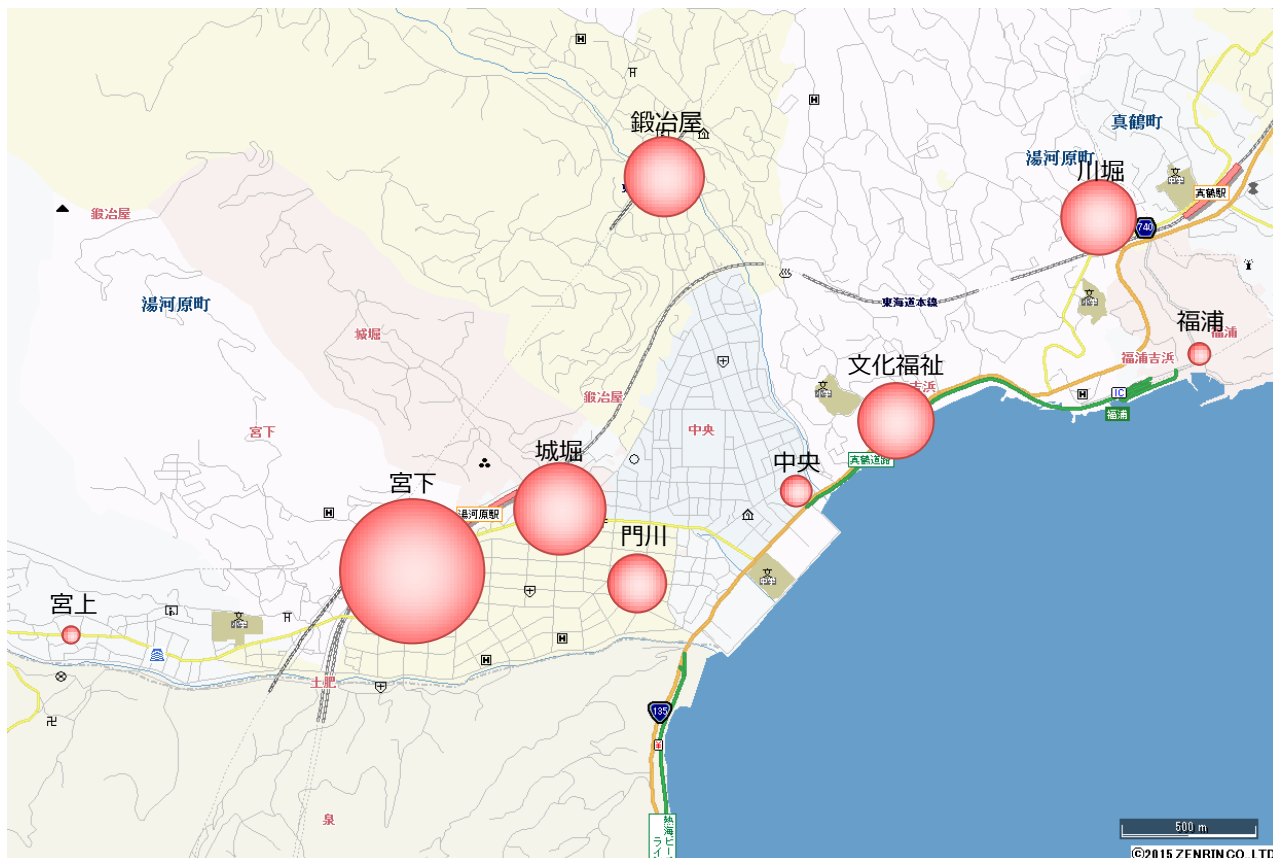
	平成24年度			平成25年度			平成26年度			3年平均 利用率	順位
	利用時間	利用可能時間	利用率	利用時間	利用可能時間	利用率	利用時間	利用可能時間	利用率		
宮上会館	394	10,036	3.9%	289	10,036	2.9%	230	10,036	2.3%	3.0%	9
宮下会館	2,427	10,036	24.2%	2,098	10,036	20.9%	1,929	10,088	19.1%	21.4%	1
城堀会館	1,525	9,984	15.3%	1,625	10,088	16.1%	1,236	10,192	12.1%	14.5%	2
門川会館	1,010	12,545	8.0%	904	12,545	7.2%	871	11,297	7.7%	7.7%	6
鍛冶屋会館	2,181	20,696	10.5%	2,165	20,306	10.7%	1,785	16,952	10.5%	10.6%	4
中央区民会館	243	7,605	3.2%	337	7,605	4.4%	311	7,527	4.1%	3.9%	7
文化福社会館	1,240	12,545	9.9%	1,274	12,545	10.2%	1,133	11,336	10.0%	10.0%	5
川堀会館	945	7,605	12.4%	868	7,605	11.4%	625	6,279	9.9%	11.3%	3
福浦会館	351	9,984	3.5%	342	10,088	3.4%	225	7,748	2.9%	3.3%	8
合計	10,313	101,036	10.2%	9,900	100,854	9.8%	8,342	91,455	9.1%	9.7%	—

※社会福祉課資料

※利用時間と利用可能時間は算出外の部屋があるため、全体数ではありません。

平成26年度の利用率を図に表すと以下のようになります。

○の大きさが利用率を表し、規模の大きい文化福社会館を除き、沿岸部の利用率が低く、駅周辺の利用率が高くなっていることが解ります。



(6) 利用件数の状況

利用件数は、平成24年度以降やや減少傾向にあったものの、平成27年度には4,408件と過去3年と比較して最も多くなっています。

また、いずれの年度でも免除団体の使用が5割を超えています。

(件)

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
有料団体使用数	1,278	1,195	1,291	1,332
減免団体使用数	765	759	743	738
免除団体使用数	2,329	2,324	2,201	2,338
合計	4,372	4,278	4,235	4,408

※社会福祉課資料

【平成27年度の利用件数の分析】

地域福祉会館別に平成27年度の利用件数を分析すると、宮下会館、鍛冶屋会館で900件を超えています。これに城堀会館を加えると、3つの会館で2,832件となり、全体の64.2%を占めています。

また、中央、鍛冶屋、宮上、城堀会館では免除団体の利用が5割を超え、川堀会館では、有料団体の利用が5割を超えている状況です。

利用用途としては、いずれの地域福祉会館も区会事務所として利用されているほか、地域の祭り、老人会や子供会の行事などで利用されています。一部で、町の福祉事業が行われているフロアがありますが、地域福祉会館ごとの利用内容の大きな差はみられません。

これら以外の利用用途として、文化団体やボランティア団体の活動があります。大型の公会堂や文化ホールなどがないため、身近な地域福祉会館が利用されており、地域外からの利用もみられます。また、水道組合や森林組合などの事務所が入居しているケースもあります。

平成27年度各会館の利用件数

	区分	各計	合計(件)	内訳(率)
宮上会館	有料	51	193	26.4%
	減免	20		10.4%
	免除	122		63.2%
宮下会館	有料	353	970	36.4%
	減免	312		32.2%
	免除	305		31.4%
城堀会館	有料	308	897	34.3%
	減免	95		10.6%
	免除	494		55.1%
門川会館	有料	118	347	34.0%
	減免	104		30.0%
	免除	125		36.0%
鍛冶屋会館	有料	101	965	10.5%
	減免	108		11.2%
	免除	756		78.3%
中央区民会館	有料	8	210	3.8%
	減免	25		11.9%
	免除	177		84.3%
文化福社会館	有料	255	513	49.7%
	減免	44		8.6%
	免除	214		41.7%
川堀会館	有料	83	147	56.5%
	減免	4		2.7%
	免除	60		40.8%
福浦会館	有料	55	166	30.2%
	減免	26		16.7%
	免除	85		53.0%
全体			4,408	100.0%

※社会福祉課資料

(7) 利用料金収入の状況

利用料金収入の状況を見ると、地域福祉会館全体で年間200万円程度の収入を得ています。3年間の平均値で順位を見ると、宮下、文化福祉会館が40万円、城堀会館が30万円を超えています。一方、中央、宮上会館は3万円以下となっています。

部屋数割により、1部屋あたりで見ると、宮下会館が年10万円を超え、最も利用料金収入を得ています。一方、中央区民会館が5,744円と最も低い利用料金収入となっています。

(円)

	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平均	順位	部屋数	1部屋 あたり	順位
宮上会館	29,300	20,150	31,650	27,033	8	4	6,758	8
宮下会館	518,460	462,530	468,060	483,017	1	4	120,754	1
城堀会館	409,800	357,000	299,850	355,550	3	4	88,888	2
門川会館	271,170	237,030	270,170	259,457	4	5	51,891	5
鍛冶屋会館	247,750	149,320	146,290	181,120	6	7	25,874	7
中央区民会館	14,100	28,000	9,600	17,233	9	3	5,744	9
文化福祉会館	414,450	381,500	416,020	403,990	2	5	80,798	4
川堀会館	289,500	324,350	160,050	257,967	5	3	85,989	3
福浦会館	121,820	113,350	100,830	112,000	7	4	28,000	6
全体	2,316,350	2,073,230	1,902,520	2,097,367	-	39	53,779	-

※冷暖房料を含む

※社会福祉課資料

(8) 地域福祉会館の課題

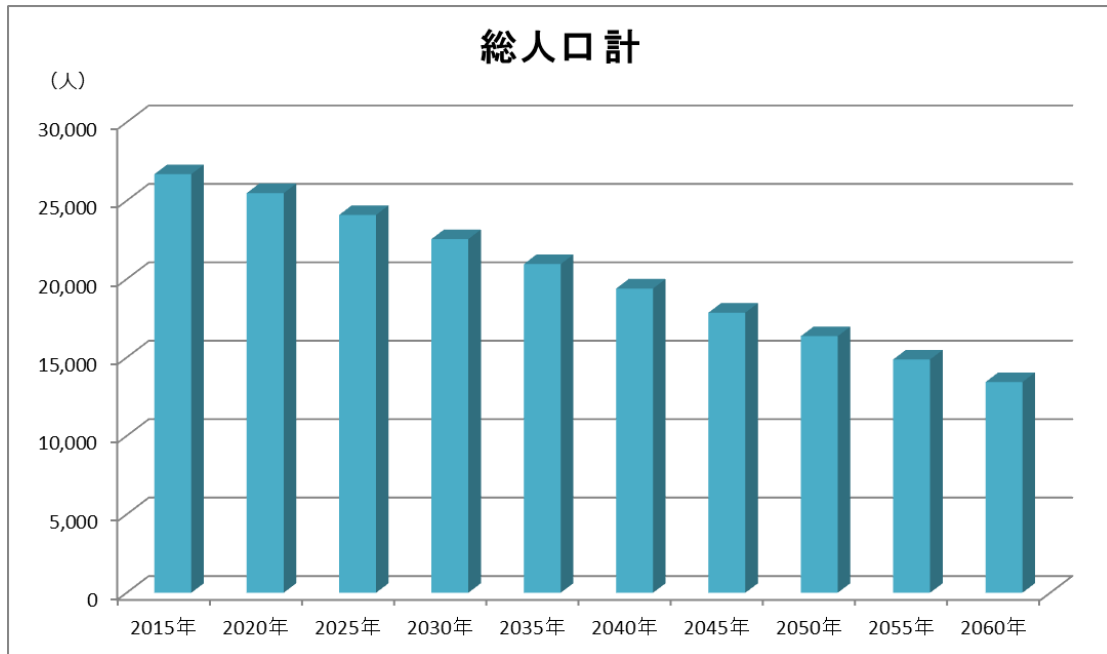
地域福祉会館は以下のような課題を抱えています。

- ・立地の課題（半径約2km内に9つの施設が集中、津波や土砂災害のリスクのある会館がある）
- ・老朽化の課題（建設後33～45年が経過、小規模な修繕の跡はあるがいずれも老朽化が激しい）
- ・土地権利の課題（地権者が複雑な会館がある、総じて駐車スペースが少ない）
- ・利用者の課題（文化団体の利用が多い、文化センター的な公共施設がない）
- ・収入面の課題（減免、免除団体があり収入は少ない、利用可能時間に対して1割程度と利用率が低い）
- ・複合型の課題（郵便局や町事業との絡みがある、水道、森林などの組合との同居がみられる）
- ・管理面の課題（管理人が常駐、または、不在の会館がある）
- ・目的の課題（投票所や避難所にもなる地域福祉会館は何のための施設か、目的の明確化が必要）

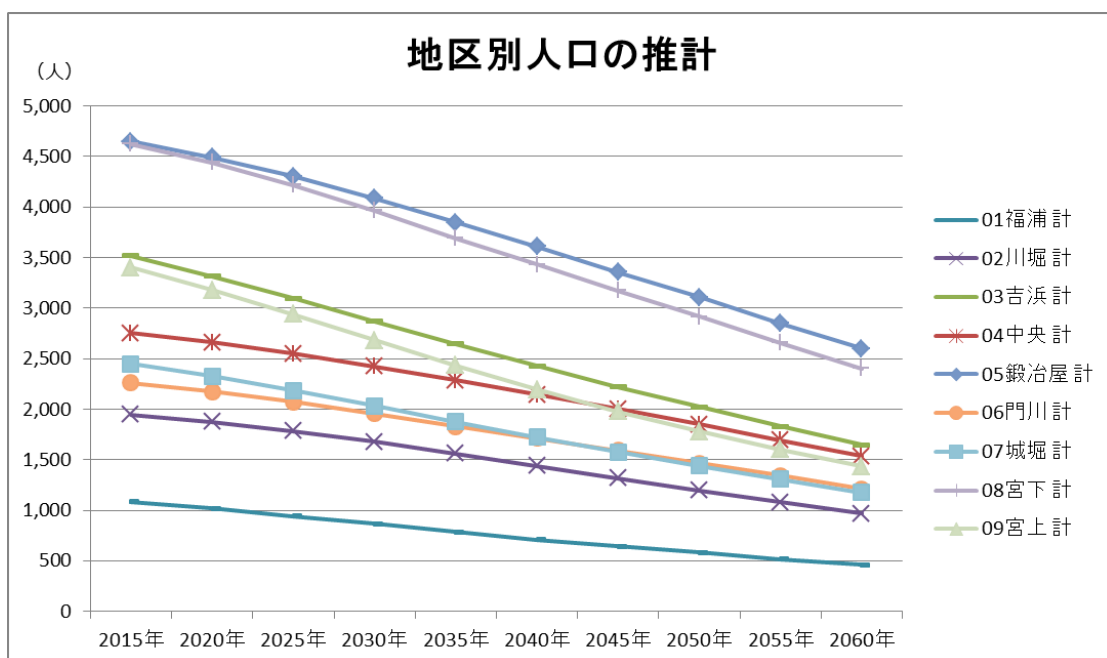
3 地域福祉会館の分析

(1) 将来人口の推計

平成28年10月1日現在、湯河原町の人口は24,658人となっています。人口推計の結果をみると、全国的な傾向と同じく右肩下がり、2060年（平成72年）には13,433人になるものと推計されます。



地区別に人口推計を行った結果は以下のとおりです。1,000人～5,000人規模の地区が、500人～2,500人規模の地区に変化していくものと予測されます。地区別人口も、総人口とほぼ同様の減少傾向が見込まれるため、施設の総量や規模をこれまで通り維持していくには、検討が必要です。



※湯河原町人口ビジョン策定時資料（温泉場・奥湯河原は宮上に含む）

(2) ハード面の分析

建築経過年数等を使用してハード面の状況について分析しました。分析項目としては、経過年数、劣化状況、駐車場台数、最短施設間距離を使用しています。単位が異なるデータを用いているため、それぞれについて偏差値（※）を算出し、ハード面の分析としました。

	経過年数	偏差値	劣化状況	偏差値	駐車場台数	偏差値
宮上会館	43年	36.8	C	30.6	3台	43.2
宮下会館	35年	58.4	B	46.5	7台	47.0
城堀会館	36年	55.7	B	46.5	9台	48.9
門川会館	35年	58.4	A	62.4	2台	42.3
鍛冶屋会館	39年	47.6	B	46.5	15台	54.6
中央区民会館	38年	50.3	A	62.4	0台	40.4
文化福社会館	45年	31.4	B	46.5	37台	75.5
川堀会館	33年	63.8	A	62.4	12台	51.8
福浦会館	39年	47.6	B	46.5	6台	46.1
平均	38.1年	50.0	2.2	50.0	15.8台	50.0

	最短施設間距離	偏差値	その他の懸念事項	ハード面分析
宮上会館	1,300m	68.3	－	44.7
宮下会館	599m	47.1	－	49.8
城堀会館	404m	41.3	土砂災害	48.1
門川会館	404m	41.3	水害	51.1
鍛冶屋会館	1,280m	67.7	－	54.1
中央区民会館	471m	43.3	津波	49.1
文化福社会館	471m	43.3	津波	49.2
川堀会館	657m	48.9	－	56.7
福浦会館	657m	48.9	津波	47.3
平均	693.7m	50.0	－	50.0

※劣化状況はA（良好：3）、B（やや劣化：2）、C（ひどい劣化：1）の3段階

※その他の懸念事項はハード面偏差値に含んでいない

※社会福祉課資料

※偏差値・・・条件の異なるデータを比較しやすくするために、基礎数値から平均数値を引き、そこへ10を掛けたものを標準偏差で割って50を加えたもので、偏差値の平均は必ず50になる

(3) ソフト面の分析

平成26年度の利用状況等を使用してソフト面の状況について分析しました。分析項目としては、利用率、利用件数、料金収入、人口あたり利用率を使用しています。単位が異なるデータを用いているため、それぞれについて偏差値を算出し、ソフト面の分析としました。

	利用率	偏差値	利用 件数	偏差値	料金 収入	偏差値
宮上会館	2.3%	37.1	128件	38.4	7,913円	38.6
宮下会館	19.1%	70.8	983件	67.3	117,015円	68.9
城堀会館	12.1%	56.8	710件	58.1	74,963円	57.3
門川会館	7.7%	47.9	354件	46.1	54,034円	51.4
鍛冶屋会館	10.5%	53.6	867件	63.4	20,899円	42.2
中央区民会館	4.1%	40.7	276件	43.4	3,200円	37.3
文化福社会館	10.0%	52.5	494件	50.8	83,204円	59.5
川堀会館	9.9%	52.3	269件	43.2	53,350円	51.2
福浦会館	2.9%	38.3	154件	39.3	25,208円	43.4
平均	9.1%	50.0	471件	50.0	48,865円	50.0

	2015年 人口	2060年 人口	人口 減少率	2015年 人口あたり 利用率	偏差値	ソフト面 分析
宮上会館	3,404人	1,435人	42.2%	6.7%	32.8	36.7
宮下会館	4,624人	2,401人	51.9%	41.7%	58.4	66.4
城堀会館	2,448人	1,176人	48.0%	50.5%	64.8	59.2
門川会館	2,262人	1,212人	53.6%	38.5%	56.0	50.4
鍛冶屋会館	4,648人	2,598人	55.9%	38.4%	56.0	53.8
中央区民会館	2,751人	1,538人	55.9%	11.3%	36.1	39.4
文化福社会館	3,519人	1,645人	46.7%	32.2%	51.4	53.6
川堀会館	1,947人	968人	49.7%	32.1%	51.3	49.5
福浦会館	1,082人	461人	42.6%	20.8%	43.1	41.0
全体	26,685人	13,434人	50.3%	31.3%	50.0	50.0

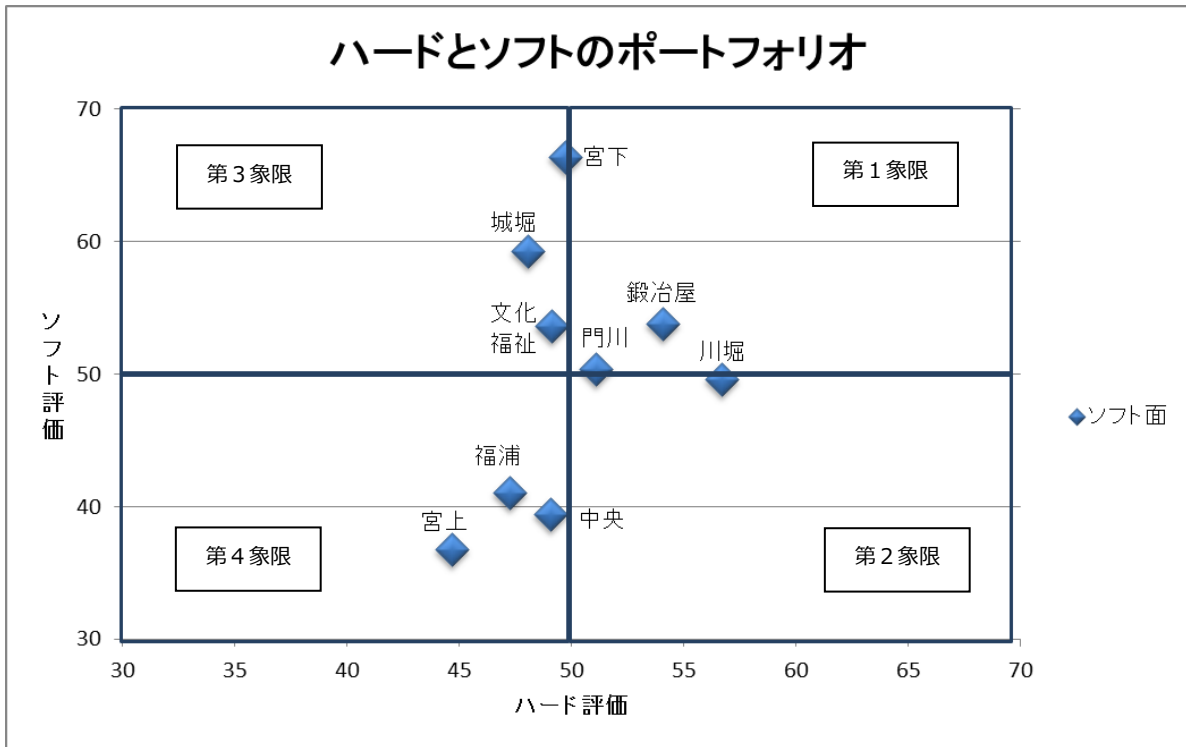
※利用率は利用可能時間に対する利用時間

※宮上地区人口には温泉場・奥湯河原地区を含む

※社会福祉課資料

(4) ハード面・ソフト面による分析

ハード面の分析では、川堀、鍛冶屋、門川、宮下、文化福祉、中央、城堀、福浦、宮上の順に得点が高くなっています。ソフト面の分析では、宮下、城堀、鍛冶屋、文化福祉、門川、川堀、福浦、中央、宮上の順に得点が高くなっており、これらをポートフォリオ分析（※）でみると以下ようになります。



この結果、ハード高得点・ソフト高得点の「第1象限」、ハード高得点・ソフト低得点の「第2象限」、ハード低得点、ソフト高得点の「第3象限」、ハード低得点・ソフト低得点の「第4象限」の4区分に分類することができます。

「第1象限」は、建物全体の経過年数が長い中でも比較的状态が良く、比較的に利用されている会館といえます。鍛冶屋、門川が該当します。「第2象限」は、建物の状態が比較的に良いが、あまり利用されていない会館といえます。川堀が該当します。「第3象限」は、建物の状態が良くないが、比較的に利用されている会館といえます。宮下、城堀、文化福祉が該当します。「第4象限」は、建物の状態が悪く、あまり利用されていない会館といえます。福浦、中央、宮上が該当します。

これにより、「第1象限」はいずれ建て替えが必要な部分、「第2象限」は利用方法の検討が必要な部分、「第3象限」は建て替えが必要な部分、「第4象限」は存続・廃止の検討が必要な部分と考えられます。また、前頁で確認したように、今後45年の人口減少率は、各地区とも40～50%台と推計されており、すべての地域福祉会館を現状のまま存続させることは難しいものといえます。

建て替え	建て替え検討
統廃合検討	利活用検討

※ポートフォリオ・・・2つの指標を用いて2次元のグラフの中に配置することにより、製品やサービスの優先的改善項目を明らかにする分析手法

4 今後の方向性（案）

これまでの分析を踏まえ、今後の方向性として以下の3案を提案します。（1）分析重視型は、最も現実的な選択をしています。（2）統廃合型は、9会館を4か所に集約するもので、住民の合意形成に時間を要するものと思われます。（3）全拠点維持型は、旧中学校跡地エリアに文化活動拠点機能を設けられるかが鍵になると考えます。

（1）分析重視型

●中央は旧中学校跡地エリアへ移転、福浦は高台の適地へ移転、城堀、文化福祉、宮下の順に建て替え、川堀、鍛冶屋、門川は現状維持、宮上は廃止とする。

（根拠）

- ・中央は利用者が少なく駐車場や津波の心配があるため、近隣の旧中学校跡地エリアへ移転
- ・福浦は津波の心配があるため高台の適地へ移転
- ・城堀、文化福祉、宮下は利用者が多いもののハード得点が低いため建て替え
- ・鍛冶屋、門川、川堀はまずまず利用され、ハード得点が高いため現状維持
- ・宮上は4階建ての上層階が未使用、駐車場がない、ハード得点・ソフト得点ともに最も低いため廃止

（2）統廃合型

●宮上は宮下、門川は城堀、福浦は川堀、中央は文化福祉と統合し、宮下、城堀、川堀、文化福祉を建て替え、鍛冶屋は単体で建て替えを行う。

（根拠）

- ・地域的に隣り合う宮上は宮下へ、門川は城堀へ、福浦は川堀へ、中央は文化福祉へ統合して建て替え
- ・鍛冶屋は他地区との統合が難しいため単体で建て替え

（3）全拠点維持型（規模は小規模化）

●旧中学校跡地エリアに文化活動拠点機能を設け、各地域福祉センターは木造2階建て程度、80人規模が入る会議室を中心としたものに、順次すべて建て替えを行う。

（根拠）

- ・投票所、避難所などとして重要な位置づけにあり、ヒアリング時の結果すべての地域福祉会館について存続要望があったことから、全地域福祉会館を存続させる
- ・区代表者が口をそろえて言う木造2階建て程度の施設規模で順次建て替えを行う
- ・その際、文化活動団体の活動場所がなくなるため、旧中学校跡地エリアに文化活動拠点機能を設けて対応する

(4) 補足（建て替えや統廃合に向けて）

●建て替えや統廃合の具体化に向けては以下の点にも留意する必要がある。

①地域住民との合意形成

・今後の人口減少や厳しい財政事情など開示できる情報は公開して、PI（パブリックインボルブメント）（※）の手法などを活用しながら地域住民と懇談を行い、合意形成を図ることが必要である。

②民間活力の活用※

・これまでの「公設公営」の考え方から、民間に管理運営を任せる「公設民営」や、資金調達や建設工事、運営まで民間に任せてコストの低減を図る「民設民営」といった考え方への転換が必要である。

③空き家の利活用

・可住地が限定される本町においては、駐車場スペースまで含めた十分な土地の確保が難しい地域もあるため、増加傾向にある空き家を地域福祉会館として利用する発想も必要である。

※民間活力導入手法の種類

		管理運営	
		行政	民間
整備	行政	公設公営	公設民営（A） 管理運営委託 施設貸与 DBO
	民間	民設公営	民設民営（B） PFI事業 第3セクター方式 定期借地権方式

※PI・・・施策の計画段階から実施段階までの様々な段階において、住民に情報を提供したうえで、意見交換の場を提供し、住民の意見やニーズを政策や事業計画に反映するための手法

※各民間活力導入手法の概要

公設民営 (A)

■ D B O (Design-Build-Operate)

- ・施設等の設計 (Design)、建設請負工事 (Build、発注する建設主体は公共) 及び管理運営 (Operate) を一体的に民間に委ねる形態であり、次のような効果が期待できる。
 - ア 施設等の細かな仕様まで指定せず、公共の求める施設内容やサービスの水準のみを指定する性能発注が導入され、その結果、民間の創意工夫を生かした効率的な建設工事が可能となる。
 - イ 管理運営コストを低減できる施設内容として設計することも可能となること等から、設計・建設・管理運営を通じたライフサイクルコスト (事業期間の総費用) を抑制し、より財政負担の軽減とサービス水準の向上が図られる。
- ・この手法は、P F I に近似する手法であるが、P F I では、民間が建設主体 (= 発注主体) となり、建設資金の調達も行うのに対し、D B O では、建設主体 (= 発注主体) は公共で (民間は請負主体)、その結果資金調達も公共が担うこととなり、この点で P F I とは異なると考えられる。
(建設資金について、民間資金を活用していないという狭義の P F I の考え方)

民設民営 (B)

■ P F I (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 事業

- ・民間に施設等の設計・建設・運営・資金調達を一体的に委ねるもので、「民設民営」における最も代表的な形態である。
- ・「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下「P F I 法」という。) や国の基本方針等に即した手続きを経ることが必要とされている。事業の仕組みは P F I と同じでも、P F I 法上の手続きを省略するなど、国の基本方針等に基づかないで実施しているものは、「P F I 的手法」と呼ばれる。なお、「P F I 的手法」は、P F I 法に基づかないため、税の減免、補助金交付、行政財産活用等の優遇措置を受けられない可能性がある。
- ・P F I 事業をさらに細かく事業方式(誰が施設整備を行って、権利を持ち、運営するかによる分類) 別に見ると、次のものが代表的なものとしてあげることができる。
 - ① B T O (Build-Transfer-Operate) 方式
P F I 事業者 (民間) が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転し、P F I 事業者が運営する方式。
 - ② B O T (Build-Operate-Transfer) 方式
P F I 事業者 (民間) が公共施設等を建設後、自ら運営し、事業期間満了後、公共へ所有権を移転する方式。

③ B O O (Build-Own-Operate)方式

P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転せずに自ら運営する方式。事業期間満了後も P F I 事業者は施設を所有し、事業を継続するか、施設を撤去して原状回復する。

・また、P F I 事業を事業類型(施設整備から運営までの、どの場面で誰が資金調達を行うかによる分類)別に見ると、「独立採算型」、「サービス購入型」、「混合型」の3つに分けられる。

① 独立採算型

P F I 事業者が整備した施設・サービスに利用者が料金等を支払うことで、事業費を賄う方式。利用者の増減により事業者の収入が影響を受けるため、事業者が長期にわたり大きな事業リスクを負担することになる。

② サービス購入型

P F I 事業者が整備した施設・サービスに区などの公的主体が対価（サービス購入料や補助金）を支払うことで、事業費を賄う方式。予め定められたサービス購入料が支払われるため、安定的に事業を行うことができる。

③ 混合型

需要の変動が大きく安定したサービスの提供が難しい分野や、民間事業者の参画意欲が低い分野等について、独立採算型とサービス購入型を組み合わせ、利用者による料金等と区などの公的主体からの補助金等により、事業費を賄う方式。

・再整備地区に導入する公共施設は検討中であるため、運営について民間がどの程度関与することが出来るか、または関与することに興味を示すかの判断は難しい。

・「独立採算型」の事例は、駐車場整備事業、空港運営事業、博物館等運営事業等の利用客が見込めるものが多く、今回の検討にはなじまないものと思われる。

・「サービス購入型」の事例は、最も多く、様々な分野で活用されており、再整備地区においても導入の可能性はある。事業内容や需要、料金設定等、きめ細かく検討、確認した上で民間にとって魅力ある事業に仕立てられれば、民間事業者の参画意欲も湧き、事業が成立する。まずは導入施設を精査し、その需要を見極め、事業性と民間負担のバランスがとれた事業実施方針の作成が必要となる。

・「混合型」の事例は、ケアハウス等の福祉施設や図書館に多く見られる。これは、収益性重視で公共が期待するサービス内容・価格の実現が阻害される可能性もあるため、事業性とのバランスが考慮されているため、公的主体からの補助金等が投入されるものと思われる。この場合は、政策的な必要性が判断基準の1つとなる。

■第3セクター方式

- ・公共部門（第1セクター）と民間部門（第2セクター）との共同出資により設立された経営事業体（第3セクター）に、施設等の設計・建設・管理運営・資金調達を一体的に委ねる形態である。
- ・民間のノウハウを活用するという点ではPFIと同じであるが、公共と民間との責任の所在が不明確となる例が多く、経営破綻した事例も全国各所で見受けられる。これに対し、PFIはあらかじめ契約により公共と民間の役割と責任の分担を明確にする仕組みとなっている。

■定期借地権方式

- ・不動産開発事業者等の民間に、土地の活用の企画（政策と合致する優良な民間事業）とセットで、施設等の設計・建設・管理運営を委ねる形態である。
- ・民間活力を導入して公共施設等を整備するという視点においては、「公共施設等の整備」が不可欠であるが、民間の企画力や専門的なノウハウを生かすことにより、区所有の低未利用地を有効活用することも“民間活力の導入”と捉えるならば、「公共施設等の整備」が無い民間開発事業も、民間活力の導入手法のひとつと認識することができる。

※板橋区（高島平地域ランドデザイン検討状況の中間報告）の資料を参考に記載

資料：各地域福祉会館ヒアリング結果

- 宮上会館現地調査（実施：平成28年9月27日11:00～）出席者4名（宮上区役員）

住所	宮上229-12
休み	毎木曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	2名（常駐）
構造	地上4階

【利用状況】

- ① 現在は、1階の利用が主で、4階はほぼ利用していない。
- ② 区会事務所として一室利用している（常駐はしていない）。
- ③ 選挙の時の投票所になっている。
- ④ 区会、各種団体、趣味の会、一人暮らし高齢者食事会などの利用があるが、利用回数は多くない。
- ⑤ 駐車場が不足している
（軽自動車3台分スペースあるが、1台は区会の軽トラ、1台は管理人が使用している）。
- ⑥ 過去には温泉があり収入源となっていたが、現在は温泉権を返却している。
- ⑦ 区会の色々なモノが保管されている。

【要望等】

- ① トイレが男女兼用のため、男と女でわけてほしい。
- ② 畳、Pタイルの剥がれ、壁の崩れなど補修が必要な部分が多い。
- ③ 災害時避難場所として、床に敷くマット、毛布、情報源としてのテレビ等の整備をしてほしい。
- ④ エレベーターがほしい。
- ⑤ AEDがほしい。
- ⑥ 耐震診断希望

【地域福祉会館全体についての要望等】

- ① 今後の希望としては、大きくなくてもいい、木造でもいいので、福祉会館は残してほしい。
（必要な機能、区会事務所、一時避難所、防災センター、調理場、100名程度が入る集会室）
- ② 今後高齢化が進んでいく中で、気楽に集まりコミュニケーションを図る場所は各地域に必要と考える。地区統合をした場合、地区の住民は利用しなくなると思う。
- ③ 大きなイベントを開催することができる、他市町にあるような大きい文化会館の構想を進めていただきたい（現在ある湯河原観光会館では、無理だと思う）。



●宮下会館現地調査（実施：平成28年9月27日13:00～）出席者3名（宮下区役員）

住所	宮下626-1
休み	毎水曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	1名（常駐）
構造	地上2階

【利用状況】

- ① 立地条件が良く、駐車場もあるので利用者が多い。
- ② 地域外や町外からの利用もあり、その人たちは有料で利用している。
- ③ 駐車場は7台分あり、水道組合の駐車場として貸している時がある。
- ④ 1階には、水道組合あり、森林組合と区会の業務委託を受けて行っている。
- ⑤ 防犯上の理由から、スケジュールを外に貼り出すのをやめた（会議室が空いている時間がわかってしまうため）。

【要望等】

- ① 過去に、空き巣に2度入られているので、水道組合で防犯カメラを2台設置したが、防犯面をもっと強化してほしい。
- ② 建設の経緯は、元役場跡地をそのまま利用していたが、火事をきっかけに現在の建物となった。土地は3団体共有の土地で、無償で提供している。また、建築にあたっては水道組合が負担していると思う。そういった経緯により、3団体ともに無償利用する権利を有する。
- ③ カーテンがボロボロで恥ずかしいので、交換してほしい。
- ④ 各階の空調の整備をしてほしい。
- ⑤ 非難タワーとしての役割を備えた会館への建て替えを希望する。
- ⑥ 2～3地区ごと集約して大きな建物を建設することもいいと思うが、場所はここだと思う。
- ⑦ クラックなどがあり、防災面での修繕が必要と考える。
- ⑧ 早急な耐震診断と耐震工事が必要

【地域福社会館全体についての要望等】

- ① 今後の福社会館の有り方としては、大きな建物と小さな寄合所など、地区によって利用目的にあった計画を立てた方が良い。



●城堀会館現地調査（実施：平成28年9月27日15:00～）出席者3人（城堀区役員）

住所	城堀87-1
休み	毎火曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	簡易水道組合職員 3名
構造	地上3階

【利用状況】

- ① 交通の便がいいので、他地区の利用者が多い。
- ② 駐車場は7台分あるが、利用団体が重なると不足する。
- ③ 地域福祉会館としてというより、趣味を行う場所としての利用が多い。
- ④ 全町的なボランティア団体や、趣味の団体などの利用が多い。
- ⑤ 立地は湯河原駅に近く、利便性が良い。
- ⑥ 館内は、スリッパ（土足厳禁）に履き替える。
- ⑦ 災害時、電車が止まった時の帰宅難民受入施設になる。
- ⑧ この場所は、津波の心配はないエリアである。

【要望等】

- ① 1階は、介護課のグループリビングとして利用している。会館条例に規定されていないので、利用者が特定の人に限定されているため、一般利用できるようにしてほしい。
- ② 雨漏りを修繕してほしい。
- ③ 利用者の多くが高齢者である。入口から階段のため、エレベーターを設置してほしい。
- ④ 入口のドアは強化ガラスで重く、強風でドアが内側に開くときがあり危ないので、改修してほしい。
- ⑤ 管理人室の天井から粉が降ったり、カビが生えたりしている。風呂場の排水が詰まっている。
- ⑥ 耐震対策をしてほしい。

【地域福祉会館全体についての要望等】

- ① 町全体で地域福祉会館のあり方を検討して、全町的に利用するボランティア団体等が使う規模の大きい施設を数か所と、小さい規模（80人位入れる建物）のものを各地に設置してはどうか。
- ② 区の合併は難しいと思う。



●門川会館現地調査（実施：平成28年9月28日11:00～）出席者7名（門川区役員）

住所	土肥2-19-24
休み	毎木曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	門川区へ委託
構造	地上3階

【利用状況】

- ① 駐車場は2台分あるが、1台は区会の車が常に停まっている。
- ② 現在、常駐の管理人はおらず、利用者が鍵を借りくるシステムになっている。
- ③ 区会で管理をしており、自らの手による管理を率先して行っている。鍵などの管理は区会の担当者が担っている（予約の受付と掃除）。
- ④ 区会への加入率は90%を超し、区費の回収率は98%となっている。これは、他の区会に比べて高い数値だと思う。
- ⑤ 活発な区会活動が運営を支えている。
- ⑥ 門川区民が利用する頻度は少なく、町内の外の区民が利用することが多く、特に鍛冶屋区民の利用が多い。

【要望等】

- ① 建設の経緯としては、もともと公民館があり、建築にあたり当時100人近い名義人がいる。それぞれ年数を経て相続を重ねて、現時点の名義人が何人になっているのか把握できていない。今後、建替や改築をする上で大きな課題となるので、土地の名義問題をなんとかしてほしい。
- ② 駐車場がほしい。
- ③ エレベーターがほしい（簡易リフトはある）。
- ④ 備品を整備してほしい。
- ⑤ 3階の床のひびの修復や、照明をLED化してほしい。
- ⑥ 120～130人位入るとクーラーが効かないので、空調を交換してほしい。
- ⑦ 耐震診断希望

【地域福社会館全体についての要望等】

- ① 区民でも利用したことがない人はいるかもしれないが、投票所としての利用や、区民（特に高齢者）の交流の場所として、各地区に必要と考える。
- ② 建物の規模としては現在のように大きいものである必要はなく、50～80人位で会合ができて、区会事務所があればいい。
- ③ 防災面（避難所としての機能）を考えるなら、それなりの大きさの建物が必要かもしれない。



●鍛冶屋会館現地調査（実施：平成28年9月28日13:00～）出席者7名（鍛冶屋区役員）

住所	鍛冶屋376-1
休み	毎月曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	1名（通い）
構造	地上2階

【利用状況】

- ① 他の福社会館に比べて駐車場が広いので、利用者が多い。
- ② 団体（習い事など）の利用が多いが、若い世代はあまり利用しない。
- ③ 利用は主に土日で、週4日位は利用がない。
- ④ 現在の利用状況としては、子ども会専用部屋（元青年団室）、区会事務所、区の倉庫、老人会は福寿室を利用する。
- ⑤ やっさ祭りの準備のために利用する。
- ⑥ ミカン狩りの時期は、トイレの利用がある。

【要望等】

- ① 敷地の一部に個人名義の土地がある。
- ② 常駐の管理人がいないので、予約した時間帯しか開かず、不便である。常駐の管理人をおき、いつでも開けていてほしい。
- ③ 現在、建物地下にある防災倉庫は低い位置（道路より下）にあり、水が入ってしまうので、防災倉庫の場所を移転してほしい。
- ④ トイレを綺麗にしてほしい。
- ⑤ 雨漏りするので修繕してほしい。
- ⑥ 統合するなら、新しいものを建ててほしい。統合すると仮定すると、地区は中央区と考えるが、場所はここが良い。
- ⑦ 建替中に区会が使える場所が必要である。
- ⑧ 防災倉庫込みで避難所としての整備をしてほしい。倉庫は別の場所という考え方もある。

【地域福社会館全体についての要望等】

- ① 小さくていいので、各地区に福社会館が必要と考える。
- ② 大きな集会所は中学校跡地が最適ではないか。
- ③ 区会関係者にヒアリングするのもいいが、町民全体にアンケートを実施してはどうか。
- ④ 色々要望は伝えたが、前提となる町の考え方を聞きたい。



●中央区民会館現地調査（実施：平成28年9月29日16:15～）参加者4名（中央区役員）

住所	中央5—1572—77
休み	毎金曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9：00～22：00
管理人	中央区へ委託
構造	地上2階

【利用状況】

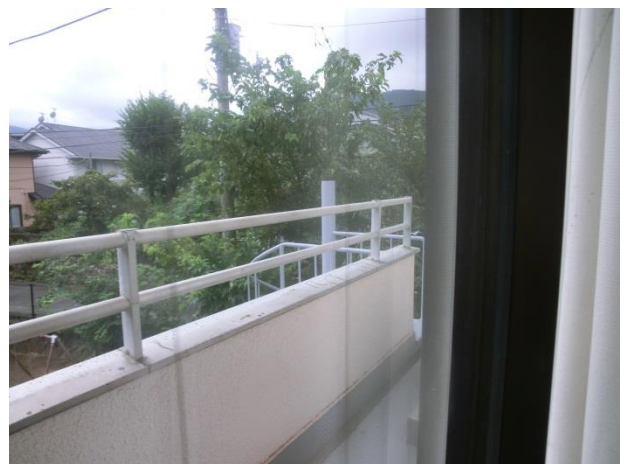
- ① 鍵は区会で管理している。区長・副区長と貸出し用に1個あり、常駐の管理人がいなくても困っていない。
- ② 避難場所としては、この建物が中央区の端に位置しており、住まいの場所によっては来るのが大変である。
- ③ 投票所として利用していたが、最近では地区の中央に位置し、駐車場がある子育て支援センターに投票所が移った。
- ④ 他の地区の利用者は少ない。
- ⑤ 来訪者のほとんどが徒歩、または近くの商業施設に車を停めてくる。

【要望等】

- ① 福寿室のエアコンの送風口の羽が壊れてふさがったままになっている。エアコンをつけていることに気付かず、消し忘れて帰ってしまう人がいるので、修理してほしい。
- ② リフトを直してほしい。
- ③ 内外装は修繕してもらったので、雨漏りは改善している。
- ④ 入口の自動ドアが壊れているので直してほしい。
- ⑤ 耐震対策をしてほしい。
- ⑥ 利用者のために、住み込みの常駐の管理人がいると便利だと思う。

【地域福祉会館全体についての要望等】

- ① 津波避難区域にあり立地的な心配があるので、中央区中心部（教育センター）に防災機能を含めた区会事務所がほしい。



●文化福社会館現地調査（実施：平成28年9月29日11:00～）出席者1名（吉浜区長）

住所	吉浜999-2
休み	毎水曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	1名（常駐）
構造	地上3階

【利用状況】

- ① 駐車場は37台分あるが、普段は防災倉庫の前には止めないようロープを張っている。
- ② 1階は区で管理をしている。水曜が休みだが、区で管理しているため、利用可能である。
- ③ 1階は、地域の団体30～40名程度で利用。2階は福寿室と会議室（調理場併設あり）となっている。3階は大会議室で年1回総会などを行い、その際は、150名を超える利用者がいる。
- ④ 1階は納涼祭などで利用する。
- ⑤ 場所柄（国道沿い）、外部団体の利用が多い。
- ⑥ 海水浴の時期には駐車場として、観光客が利用している。
- ⑦ 通夜（忌中払い）等で利用している。
- ⑧ 選挙の投票所として利用している。
- ⑨ 防災倉庫を2つ有している。
- ⑩ 湯河原花火大会のときは、観光客のために屋上を開放している。
- ⑪ 1階の区で管理しているところには、以前農協の支店があった。その並びに第7分団がある。

【要望等】

- ① 電気容量が小さいので、電気釜を2つ使用するとブレーカーが落ちてしまう。納涼祭のときなどは外部から電源を引っ張る等して対応しているが、根本的な部分を直してほしい。
- ② 外から入るトイレの流しで、夏の海水浴シーズンに砂を洗い流す人がいて、排水管が詰まることがある。
- ③ スリッパで上がるのは、安全面からして危ないので、下足であがれるようにしてほしい。
- ④ 耐震対策をしてほしい。
- ⑤ エレベーターがほしい（難しければ、モノを運ぶリフトで良い）。
- ⑥ 1階をコンビニエンスストア等に貸すなどして、エレベーター設置費用を稼いではどうか。

【地域福社会館全体についての要望等】

- ① 現在の場所で、大きな規模（現状の大きさを維持）で、必要と考える。利用はあると思う。
- ② 災害時の事をいえば、地区住民は山の上に避難できるが、海岸で遊んでいる観光客にとっては、この建物が津波からの避難場所になると思う。



●川堀会館現地調査（実施：平成28年9月29日13:00～）出席者4名（川堀区役員）

住所	吉浜378-1
休み	毎金曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9:00～22:00
管理人	川堀区へ委託
構造	地上2階

【利用状況】

- ① 毎金曜日が休館日である。外部団体の利用は不可だが、区会員はいつでも利用できる。
- ② 駐車場は、建物前に3台、後ろに5台止められる（ただし、前の3台は郵便局外1名に貸している）。
- ③ 鍵の管理については、会館の近所に住む人に20年くらいずっと依頼している。本人はやめたがっている（旅行に行けない・負担が大きい等）が、現時点で受継ぐ人がいない。
- ④ 区長会議は50組位で、組長招集時は70～80人規模の会議となる。
- ⑤ 若い世代の利用は、親子連れ等や幼稚園の保護者会などで、若者のみの利用はない。
- ⑥ カルチャー教室で利用するので地区外の人が多い。
- ⑦ 地下には町の倉庫と区の倉庫がある。
- ⑧ 1階は、放送室と選挙の時に投票所として使うスペースがある。半分は郵便局（福浦郵便局）に貸している。

【要望等】

- ① 屋上の冷却機（現在未使用）を撤去してほしい。
- ② 屋上の採光窓部分の天窓から雨漏りがするので、修繕してほしい。
- ③ 備品類の権利関係がわからない（小さいものは食器用スポンジ、大きいものは冷蔵庫やテレビなど）。
- ④ 調理室の機材等を新しくしてほしい。
- ⑤ 冷蔵庫を新しくしてほしい。
- ⑥ 災害時の情報源として、テレビがほしい。
- ⑦ 駐車場は必要
- ⑧ 仮に福祉会館の統合を行うのであれば、地区の統合が必要である。また、統合するための理由が必要となる。

【地域福祉会館全体についての要望等】

- ① 基本的には一地区に一會館は必要と考える。



●福浦会館現地調査（実施：平成28年9月29日15:00～）出席者2名（福浦区役員）

住所	福浦 1 1 5 - 1
休み	毎火曜日、祝日（こどもの日、敬老の日、文化の日を除く）、年末年始（12/28～1/4）
開館時間	9：00～22：00
管理人	福浦区へ委託
構造	地上2階

【利用状況】

- ① 毎火曜日が休館日だが、臨機に対応している。
- ② 駐車スペースは、5～6台分あるが、月極で地域住民に貸している。
- ③ 常駐の管理人はいないが、鍵の管理を近所の人に依頼している（利用時に、時々トラブルがある）。
- ④ 1階には漁港の利用スペースがある。
- ⑤ 通夜（忌中払い）等で利用している。

【要望等】

- ① 多目的室のカーテン（ブラインド）が劣化している。
- ② 壁紙が劣化している。
- ③ 会館の位置が津波避難地域であるため、地震の際に利用できないので将来的には高台に移転した方がよい。（幼稚園跡地等）
- ④ 海拔の高い所に分団の詰所を作ったので、その一角に集会所（避難所）をつくってほしい。（ただし、そこへ行くまでの道は高低差がある）
- ⑤ 使い勝手を考えると幼稚園跡地がいいので、そこを利用したい（使える間は使いたい）。
- ⑥ アンケートなどを実施して、福浦区民の意見を聞いてほしい。

【地域福社会館全体についての要望等】

- ① 地域会館は、高齢者の憩いの場所としての要望があり建設された経緯があるので、各地域にほしい（仮に統合したとしても隣接地区まで）。

