

平成 2 6 年度

南相馬市小高区市街地整備基本計画
(素案)

平成 2 7 年 1 月

南相馬市

- 目 次 -

1 . はじめに	1
(1) 策定目的	1
(2) 現状・課題整理	2
2 . 市街地再生構想	4
(1) 基本理念	4
(2) 市街地ゾーニング	7
(3) 導入機能	8
3 . 市街地整備基本計画	10
(1) 整備コンセプト	10
(2) 多世代交流エリア及び商業活性化エリア（北側）に必要な機能	11
多世代交流エリア	11
商業活性化エリア（北側）	13
(3) 施設計画	14
施設規模の検討	14
土地利用計画（施設配置等）	22
施設計画（建物平面図等）	23
スケジュール	25
(4) 管理・運営計画	26
管理・運営形態（考えられる手法）	26
望ましい管理・運営の方向性	26
管理運営計画	29
収支計画	31
概算事業費	32

1. はじめに

(1)策定目的

南相馬市小高区は、平成 23 年 3 月 11 日に起こった東日本大震災により家屋の倒壊や半壊など大きな被害を受けている。合わせて福島第一原子力発電所の事故により、3 月 12 日に避難指示が、次いで 4 月 22 日に 20 キロメートル圏内が警戒区域に指定され、市民の立ち入りが制限された。翌平成 24 年 4 月 16 日に警戒区域は避難指示解除準備区域・居住制限区域・帰宅困難区域へと再編され、小高区のほとんどは避難指示解除準備区域となり、日中に限って市民の出入りが認められるようになったものの、現在でも居住は許可されていない。

こうした状況の中で、本市は避難指示区域等の解除目標時期を平成 28 年の 4 月と定め、避難住民の帰還に向けた様々な取組みを推進しているが、住民が帰還するにあたっては、被災後の居住制限により、機能停止状態にある小高区の一瞬も早い復興が求められていることから、より具体化した市街地整備基本計画を策定する。

なお、基本計画の策定にあたっては、長い避難生活を送っている住民の一瞬も早い帰還を実現するため、小高区再生調査結果に基づき、生活に便利な機能を持つゾーンを市街地に整備し、帰還住民がコンパクトで暮らしやすいと思えるようなまちにすること、さらに、東日本大震災やそれに起因する原子力発電所事故によって生活を脅かされた当該地域においては、防災対策や、生活基盤インフラの強化だけでなく、病院・介護施設などの医療福祉、保育・幼稚園等の子育て機能など相互の連携を図り、安全で安心な日常生活を送ることができること、また、地域内外の交流・支え合いの場があり地域コミュニティの再生や地域の活性化が図られること、持続可能なまちを実現するため、失われた雇用の機会を創出できること等の視点を持ちながら、住民が地域に誇りを持ち、夢や希望を語れるまちとすることができるよう、整備コンセプト・必要な機能・施設規模や配置・管理運営計画等を検討する。

(2)現状・課題整理

平成 25 年 10 月～12 月の一連の事業者・市民懇談会との結果について、小高区再生構想を整理するにあたり、念頭に置くべきこと(課題)を、以下のとおり整理し集約した。

現在 ～ベースの生活環境をきちんと整備すること

市民意向調査において帰還判断の重要要素として、インフラ(道路、鉄道、病院、学校など)や商業施設の復旧、放射線量低下・除染効果、原発の安全、市民帰還の規模などが上位となっているが、まずは、「日常生活がごく普通に安心して営めるかどうか」ということが基本的な関心事であり、帰還の前提というべきものである。

極めて現実的な課題として、生活インフラが便利、現在の仮住まいの住居の市町村と比べて遜色のないものにならないと帰還に踏みきれないというものであった。

◇ その他の意見

- 医療・福祉・買物・交通・住宅などの(子育て・高齢者への配慮を含めた)整備
- 除染・放射能対応と防災(とりわけ原発廃炉過程の)リスクマネジメント
- コミュニティ再生(どの程度市民が戻るのか、地域コミュニティが成り立つのかということと戻った後の地域コミュニティの関係づくり)
- 働く場の確保(雇用と産業)

過去・歴史 ～小高という地域に誇りを持てるか

現実の生活環境整備の上で、帰還へのモチベーションを高めるためには、「小高が大好き」「小高のこんなところがいい」という故郷小高への思いを今一度喚起する必要がある、そのためには、地域資産(自然・歴史・文化等)を再度見直し、自信と誇りをもって、外部に向けて情報発信(過去から資産を未来へつなげる)できる環境整備が重要、というものであった。

◇ その他の意見

- 自然・歴史・文化・伝統産業(これまでの地元のなりわい)を大事にする
- 情報発信のための交流のしくみを整える

未来 ～未来の小高の可能性を信じていることができるか

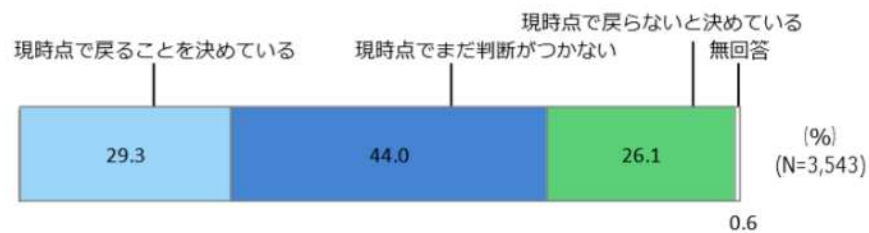
- ◇ 子どもたちの帰れる小高区・子育てしやすい小高区にできるか
- ◇ 外部の新しい人達との交流・定着・移住ができるような環境をつくれるか
- ◇ そして新たな未来に向けたまちづくり活動ができるか
- ◇ 新しい産業の芽をつくれるか
- ◇ 世界に向けての震災・原子力災害からの復興を情報発信できるか

小高区市街地整備基本計画において前提とする人口想定

今回の基本計画で描くまちづくりの前提としての人口想定は、平成 25 年 8 月の市民意向調査結果の帰還意向で、「現時点で戻ることを決めている(世帯:29.3% 個人:24.1%)」に加え、「現時点ではまだ判断がつかない(世帯:44.0% 個人:40.7%)」の半分程度が帰還することを前提に帰還割合を想定し、現時点の小高区市民基本台帳人口(平成 23 年 3 月 11 日時点人口(12,842 人)から平成 26 年 1 月 6 日現在の死亡・所在不明者(556 人)及び転出者(1,010)を減じた母数 11,276 人)をベースに、5,000 人～6,000 人程度とした。

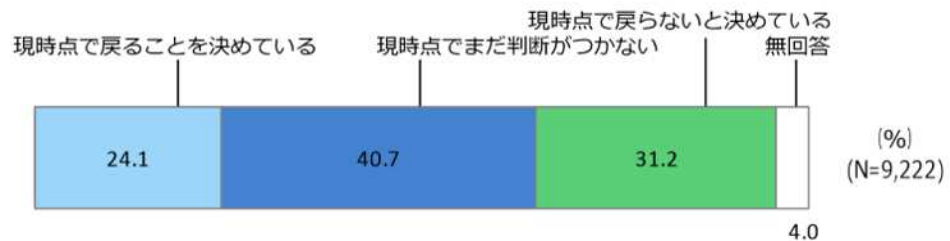
避難指示解除後、徐々にこの規模になるという想定の下に構想を作成することとし、帰還に弾みがつき想定より多くなる、外部との交流人口・定住人口が増大するという見通しがつく段階において、更なる整備を検討することとする。

帰還意向世帯アンケート結果



出典：平成 25 年度市民意向調査結果

帰還意向個人アンケート結果



出典：平成 25 年度市民意向調査結果

2. 市街地再生構想

(1) 基本理念

基本コンセプト

- ◇ 歴史に根差し、交流を通じた、創造的な小高の再興を

小高の歴史に誇りを持って、その地域資産を十分に活用し、世代を超えた交流を通じて、震災によって分断された地域コミュニティを再生するとともに、暮らしやすい安全・安心な生活環境を実現し、他地域の人々との交流を広げ、未来に向けて新たな小高を創造する。

基本方針

- ◇ 過去との交流（歴史）

- 相馬野馬追を核に歴史を紐解き、小高の地域資産をまちづくりに積極的に生かす

相馬野馬追を始めとする先人が築いてきた歴史と文化を礎にして、故郷を慈しみ、豊かな自然に抱かれながら、地域の人々が共に暮らしてきた経験と報徳仕法からの知恵に学び、多様な交流から絆を育み、地域資源を生かしたまちづくりを進める。

- ◇ 現在との交流（現実）

- 厳しい現実を冷静に見つめ、子ども 現役世代（若者/大人）高齢者がそれぞれ生き生きと暮らし、地域コミュニティ活動を通じ交流する

小高は、東日本大震災で、地震、津波、そして放射能汚染という未曾有の被害にあった。この厳しい現実を冷静に見つめ、多くの人が帰還できるように、暮らしやすい生活環境を実現する。「小高に帰る」という気持ちを大切に、世代を超えた交流により、新たなコミュニティを構築する。

- ◇ 未来との交流（創造）

- 安全・安心のまちづくりと新たな価値を創造できる環境づくり

小高の将来を担う子どもたちを少しでも増やすためには、安全・安心の確保に力を入れるとともに、子どもを慈しみ、子育て世帯にやさしいまちを実現する。市民の帰還とともに、他地域からの移住を促進し、外部の人にもオープンなまちとして交流を深め、コミュニティ活動を推進する。これらを通じ、過去の蓄積に加え、これまでにない新たな小高の価値を創造する。

同時に、原子力災害を克服した地域として情報発信し、世界中からの関心を集める。

目指すべきまちのあり方

◇ 安全・安心に心を配り、コンパクトで生活しやすいまちにする

- 少子高齢化の趨勢に加え、市民意識調査などから、若い世代を中心に被災前の人口には戻らない可能性が高い。小高区への帰還に当たっては、このような状況を十分に織り込み、いかに生活しやすいまちを実現するかが、まちづくりの基本となる。
- 今回の東日本大震災により、地震、津波、そして原子力災害による放射能影響で生活を脅かされた当該地域においては、いかに安全・安心に暮らすことができるかが、帰還の鍵となる。
- 帰還に当たっての懸念要因として、道路、上下水道、電気等の生活基盤インフラだけでなく、病院、介護施設などの医療福祉、保育園、幼稚園等の子育て支援機能、小学校、中学校等の教育機能、店舗、レストラン等の商業機能など生活関連インフラが十分なものとなるかどうかが挙げられ、生活するうえで、これら全てが揃うことが帰還の最低条件となるため、フルセットでの整備を進める。
- 市街地に、生活に便利な機能を持つ核ゾーンを整備し、市街地及び市街地近接地への移住を誘導し、歩いて暮らせるコンパクトでかつスマートなまち、再生エネルギー推進だけでなく省エネルギー型のまち、医療と福祉が連携した暮らしやすいまちを実現する。

◇ 地域コミュニティを再生できるまちにする

- 小高区への帰還に当たっては、かつてのコミュニティを復活させつつ、小高区に戻ってきた人たちの中で、新たなコミュニティづくりを考えることが必要となってくる。
- 小高区においては、これまで、2世代、3世代の家族が、同居あるいは近くに住み、家族を中心とした支えあいが存在していた。
- 今後は、市民意向調査に見られるように、親の世代、子どもの世代が離れて住むケースも多くなると考えられることから、地域を支えるには、高齢者から子どもたちまで、世代を超えた交流・支え合う仕組みを新たに構築する。
- 更に、小高区に住んでいた人がどれだけ帰還するかという視点だけではなく、減少する人口の中で新しい小高区を創り上げるために、他地域の人たちとの交流を図り、地元への定着・定住につながるようなまちづくりを進める。

☆ 雇用と産業を生み出せるまちにする

- 持続可能なまちを目指すためには、そこで生活する上で、家や店舗があるだけでなく、働く場など産業と仕事をつくることが重要な課題である。
- 企業誘致を進めつつ、地元企業を中心に出来る限り働く場の確保のための施策を打つとともに、起業支援、とりわけ、地域の様々な課題をニーズにしたコミュニティビジネス支援を通じ、地域の経済を支える働く場を創造する。
- また、併せて、地元企業を中心に渴望されている企業の人材確保と人材育成については、これを積極的に支援することにより、持続可能なまちづくりを目指す。

☆ 夢・希望を語れるまちにする

- 小高区には、豊かな自然、由緒ある歴史、地域が育んだ文化など継承されてきた資産が数多くある。
- これらは小高区の誇りであり、市民の帰還のモチベーションになっているだけでなく、他地域との交流を図る上でも魅力的な資源となることから、この豊かな地域資源を生かしたまちづくりを進める。
- また、今回の震災による津波被害や原子力災害による強制避難等に苦しんできた小高区が、どのように再生していくのか、そのプロセスを内外に向けて情報発信し、広島、長崎のように、世界に誇れるまちとして、外部との交流を進めていく。
- 人口減少と少子高齢化が加速する課題先進地域であるという認識のもと、地域コミュニティの中で、高齢者から子どもたちまで、多世代が共生し、支えあうという新しい生活提案ができるまちにするとともに、子どもたちが少ない分充実した教育環境を整備し、夢や希望を語れる次世代を育むまちを目指す。

(2)市街地ゾーニング

南相馬市復興計画の土地利用方針を踏まえ、小高区市街地の土地利用についてゾーンによる機能配置を行う。

市街地整備ゾーンは、当再生構想の「基本コンセプト」、「基本方針」、そして「目指すべきまちのあり方」を具現化し、まちに住む人々、まちで営む人々、そしてまちを訪れる人々にこれら小高の暮らし、住まい方をイメージづける整備を図る。

多世代交流エリア

- ◇ 人口減少や少子高齢化などに対応したコンパクトなまちづくりの核となる施設を整備し、市内、市外に関わらず、子どもから高齢者までが集い、笑顔と交流が生まれる復興の象徴的なエリアとする。

商業活性化エリア

- ◇ 商業施設を集約し、移転新築される小高商工会や小高浮舟ふれあい広場などとの連携により活性化が図られる商業・サービス業の中心的なエリアとする。

景観整備エリア

- ◇ 相馬野馬追行列の通りとして、小高神社への参道として、ふさわしい歴史が感じられる景観を整備するエリアとする。

商業・住宅整備エリア

- ◇ 従来の商業施設や住宅が混在するエリアとなるが、市民の帰還状況や外部からの交流・定住人口の増加など状況に応じて、新たな商業施設や住宅などを整備するエリアとする。

駅前チャレンジエリア

- ◇ 「未来」の小高区を担う若者向け交流・文化施設、商業インキュベーション施設などが整備され、夢や希望が語れる次世代を育むエリアとする。

(3)導入機能

前述の「(2)市街地ゾーニング」による機能配置の考え方を踏まえ、市街地整備ゾーンに導入する機能を以下のとおり設定した。

導入機能

***まちを特徴づける機能**

■安全・安心を担保する機能

- 福祉・健康機能
- 教育機能
- 子育て・見守り機能
- 高齢者生活支援機能
- 防災機能
- 省エネルギー、低炭素化機能

■コミュニティを形成する機能

- 居住機能
- エリア自助・互助機能
- アメニティ機能

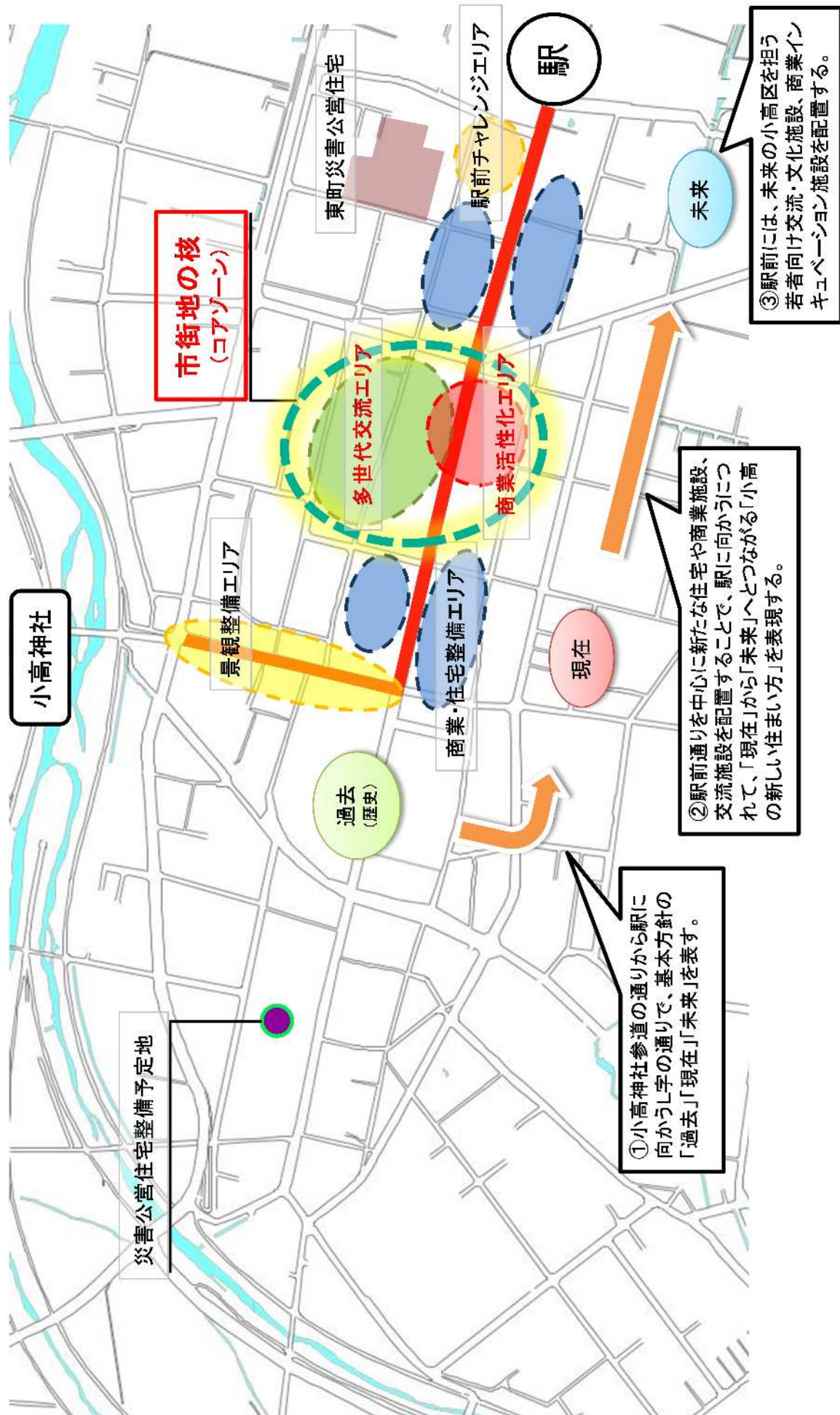
■経済を再生する機能

- 商業・業務機能
- インキュベーション機能

■夢・希望を育む機能

- 情報集積・発信機能
- 文化・娯楽機能
- 交流・情報発信機能

市街地整備ゾーン 詳細図



3. 市街地整備基本計画

(1) 整備コンセプト

平成 25 年度の市民意向調査による個人の帰還意向を年齢別にみると、「現時点で戻ることを決めている」との回答は年代が上がるにしたがって多くなっており、「70～79 歳」では 40.3%と最も多く、「現時点で戻らないと決めている」との回答は年代が下がるほど多く、「20～29 歳」では 54.5%となっている。

小高区の再生にあたっては、この点について十分認識したうえで、避難住民の帰還意識が高まるよう、将来を見据えいかに生活しやすいまちを創るかが重要となる。

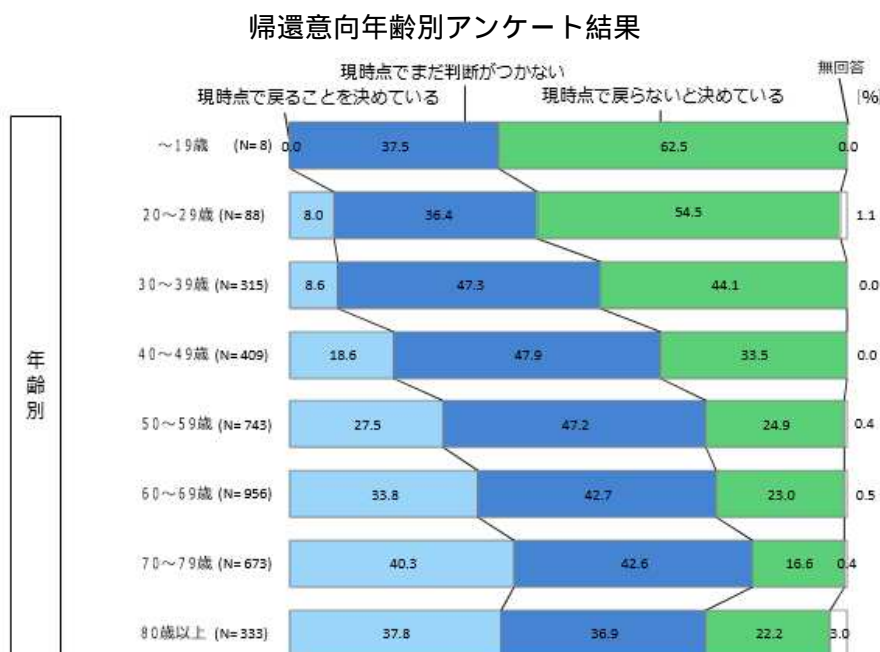
そのためには、利便性の高い市街地の中心部に安全・安心な日常生活を支援する機能を集約した「コアゾーン」を整備し、その周辺に定住を促進させる必要がある。なお、コアゾーンは、小高区再生構想における市街地整備ゾーンの「多世代交流エリア」と「商業活性化エリアの一部」と位置付けられている。

さらにコアゾーンは、日常生活を支援するだけでなく、地域コミュニティを再生するための多世代が交流し住民の絆を深めることができる場所、地域経済の再生に少しでも寄与するような働く場所、小高区の豊かな地域資源（自然・歴史・文化）を誇りとする郷土愛を育む場所であることが必要である。

コアゾーンは、小高区の復興のシンボルとして、地域活性化の拠点となるよう、以下の 4 つのコンセプトを柱に小高区の再生を目指すものとする。

- 安全・安心で利便性の高い日常生活を支援する場所
- 多世代が交流し住民の絆を深める場所
- 地域経済の再生に寄与する場所
- 豊かな地域資源を生かし郷土愛を育む場所

これらのコンセプトを踏まえて、以下に「多世代交流エリア」と「商業活性化エリアの一部（北側）」に必要な機能と施設を挙げ基本施策として整理する。



出典：平成 25 年度市民意向調査結果

(2)多世代交流エリア及び商業活性化エリア（北側）に必要な機能

多世代交流エリア

少子高齢化の進展に加え、若い世代の避難等により、高齢化率の上昇や地域を支える若い世代の減少が見込まれる中、子どもから高齢者まで住み慣れた地域でいつまでも安心して自分らしく暮らし続けられるよう高齢者の健康づくりや生きがいづくり、子育て中の若い世代のサポート、子どもたちの居場所づくり、地域住民の活動支援など、子どもから高齢者まで「世代を超えたふれあいの場」、人が出会い、情報が交換され、活動が始まる「これからの小高区を創る場」を整備する。

(ア)地域支え合い機能（高齢者支援・市民活動支援）

市民活動の支援（場所の提供、情報交換など）に加え、ボランティア活動に参加しやすい環境を築き、元気な高齢者、学生、主婦などのボランティアが、高齢者への身近な生活支援、子育て家庭への支援、子どもの居場所づくり等を支える拠点機能を整備する。

【主な取組例】

- 多世代交流サロン運営事業

世代間の交流、地域の支え合い活動の充実を図るため、子どもから高齢者まで気軽に集まることができる居場所づくりの運営と共に、地域と交わることで、地域をみんなで見守り、助け合う活動につなげる拠点づくりを行う。

- 地域の担い手育成事業

地域の住民同士の助け合いによる仕組みづくりと共に、ボランティア人材の育成を行う。

- 高齢者等生活支援事業

地域住民の協力（有償、無償ボランティア等）を得て、高齢者等が日常生活を送るうえでの困りごと（配食、買い物、掃除、草刈等）を支援する。

(イ)子育て支援機能

子育て中の親子等が気軽に立ち寄り、子育てに関する不安、問題の解消に向け支援する拠点機能を整備する。

【主な取組例】

- 子どもと親の遊び場（幼児向け）支援事業

子どもたちが親子一緒に運動、遊び、交流する中で、社会性、考える知恵、身体能力を身に着けることができ、子どもの成長に合わせて、自由にかつ安全に遊べる場と機会を提供する。

- ファミリーサポート事業

子育ての手助けが欲しい方（依頼会員）とお手伝いできる方（援助会員）が相互に登録して地域で助け合うファミリーサポート事業を行う。

- 子育てサークル活動支援事業

子育てサークル等と連携し、保育スタッフの指導による親子でのベビーマッサージや手遊び、体操等のプログラムを提供するとともに、定期的にセミナーや講演会、食育などを会員相互に行う場を提供する。

- 子育て相談事業

子育てに係る不安解消のため、関係機関と連携し相談に応じる。

- 子育て情報提供

メール配信サービスやブログ等も活用して地域の子育て中の親子に向けて配信するとともに、地域支え合い機能と連携し、高齢者の保育人材等の紹介を行う。

(ウ)子ども達の居場所づくり機能

課外時間等における子ども（小学生、中高生）の居場所をつくり、子どもたちの心身両面での健全育成を図る拠点機能を整備する。

【主な取組例】

- 学習支援等事業

大学生や住民地域の協力等による学習支援や、大学生など少し年上の大人との対話などのキャリア学習を実施する。

- 屋内遊び場（小学生向け）支援事業

プレーリーダーによる遊び方指導等、小学生が屋内で元気に遊べ、その親同士のコミュニケーションも図れる場と機会を提供する。

(エ)健康増進機能

市民が自ら健康を維持し、子どもから高齢者まで幅広い世代が元気に暮らすための健康づくりをサポートする。

【主な取組例】

- 健康増進事業

指導員による介護予防や生活習慣病予防のための運動プログラム、筋力トレーニングの提供を行う。

- 健康相談事業

健康に対する不安の解消、生活習慣等についての相談会を開催する。

(オ)歴史・文化教育機能

東日本大震災の記録や記憶を後世に伝えとともに、地域文化、観光資源など、地域内外への情報の玄関口としての機能を整備する。

【主な取組例】

- 東日本大震災デジタルアーカイブ事業
被害の状況や今後復興していくまちの変化などデジタル化して保存を行い、国内外へ情報発信を行う。
- 南相馬の「自然・歴史・文化」情報発信事業（ポータルサイトの運営）
南相馬の自然、有形・無形の文化財、歴史等をデジタル化して保存を行い、震災の記録と併せ、小高区の玄関口として、住民及び来訪者等への情報発信を行う。
- 語り部・ボランティアガイド育成事業
被災体験や小高の歴史・文化を次世代に語り伝える人材の育成を行うとともに、防災教育としての活動や来館者への説明やツアーガイド等を行う。

商業活性化エリア（北側）

(ア)商業機能

小高区に帰還した住民が安心して生活できるように、生鮮３品を中心として買い物ができる共同店舗を整備するとともに、生産者が直接販売できるマルシェ（市場）を定期的開催できる、道の駅のようなスペースを整備し、まちなかの賑わいを創出する。

また、将来独立創業に挑戦し、本市で本格開業を目指す起業者を支援するチャレンジショップを整備し地域と共に育ち地域を支える企業を育成する。

【主な取組例】

- 共同店舗運営事業
住民の毎日の食を支えるための生鮮３品と住民の生活を支える生活雑貨の販売や、小高区の魅力を発信する地域の特産品販売、施設を訪れた人々が気軽に立ち寄れるカフェ等の飲食店が入居する共同店舗を設置する。
- 起業支援事業
将来独立創業に挑戦し、市内で本格開業を目指す起業者へ安価に店舗やオフィス等の提供を行う。

(3)施設計画

施設規模の検討

先述した導入機能に対応する施設規模の検討にあたっては、建築設計資料集成及び先行事例を参照して以下のように設定した。

機 能	施 設	規模 (㎡)	人数 (名)	備 考
地域支え合い機能 (高齢者支援、市民 活動支援)	多世代交流サロン (学習室・ワークコーナー/図書コーナー含 む)	208	40	学習室・ワークコーナーとの共用を想定最大 40 名
	会議室	50	20	2.5 ㎡×10 人 = 25 ㎡を 2 室 = 50 ㎡(計 20 名) パーティションで 2 室に区切る仕様+倉庫
	ワークコーナー	サロン内	16	1 グループ 8 人程度想定 2 組 16 人
	貸オフィススペース	56	7	8 ㎡(更衣含む)×7 人(団体) = 56 ㎡
	和室(21 畳)	44	21	1.62 ㎡/1 人 1 帖×21 人 = 34 ㎡+押入
	事務室	77	7	8 ㎡(更衣含む)×7 人 = 56 ㎡+受付+湯沸
子育て支援機能	屋内遊び場(幼児向け)、子育てサークル 等	142	20	授乳室(2 組の親子)、一時保育 5 名程度、グル ープ活動、絵本コーナー
	相談室・見守り・(事務室)	57	7	8 ㎡×7 人 = 56 ㎡(相談室含む)
子ども達の居場所 づくり機能	屋内遊び場(主に小学生向け)	314	30	30 人程度の子どもたちが屋内で遊具を使い安 全に遊べるスペース。
	学習室	サロン内	16	1 グループ 4 人程度想定 4 組 16 人
	レクリエーション室	112	32	3.3 ㎡×16 人 = 53 ㎡×2 室 = 106 ㎡
	音楽室	51	10	5 人程度のグループ 2 組が使用可能 防音室の仕様を考慮する
健康増進機能	入浴施設	260	30	同時利用 10～15 名を想定 100 ㎡+サウナ等 (男女別)
	トレーニングルーム	91	7+8	マシン 4 ㎡/台×7 台 = 28 ㎡+ストレッチ 3.3 ㎡/人× 8 人 = 26 ㎡+通路
	居場所スペース	92	20	受付、入浴施設利用者 20 人程度想定
歴史・文化・教育機 能	展示室	65	-	デジタルアーカイブ及び小高の歴史文化を展示
商業機能	店舗(生鮮、雑貨、直売)、 地産販売コーナー(マルシェ)	240	-	240÷4 店舗 60 ㎡(道の駅先行事例参照)
	チャレンジショップ	61	-	上記 1 店舗程度(道の駅先行事例参照)
	飲食(カフェ、軽食)	61	25	2.2 ㎡/席(厨房含む)×25 席想定 = 55 ㎡
	製販一体型工房	81	6	パン製販店舗事例参照

機 能	施 設		規模 (㎡)	人数 (名)	備 考
基盤機能	駐車場		39 台	-	当該敷地における設置可能範囲
	駐輪場		60 台	-	当該敷地における設置可能範囲
	防災倉庫		38	-	仮設トイレ7程度
	レンタサイクル		15 台	-	地域周辺の名跡めぐり
	外部トイレ		-	-	
	外部倉庫		10	-	
	多目的広場				子供たちが安全に走り回れる芝生広場。周辺にベンチ。健康遊具。パーゴラ。木陰。震災遺構としてのアート作品。
	省エネ低炭素	太陽光パネル			屋上に設置
		可視化装置			1 階エレベーターホールに設置
	公共交通の発着所				市内循環バス

面積等の検討にあたっては建築設計資料集成及び先行事例などを参考にした。

多世代交流エリア

地域支え合い機能（高齢者支援・市民活動支援）

諸室名	規模	想定階	内容
多世代交流 サロン	約 208 m ²	1 階	（図書コーナー、ワークコーナー、学習室含む） ・ 施設の中心としての交流サロンの中で使用時間帯及び各コーナーでの目的に沿って、高齢者から子供まで自由な交流の場として設える ・ 最大で 40 名が利用可能 ・ 受付オープンカウンターを事務室側に設けて総合案内を行う ● ワークコーナー（多世代交流サロン内） ・ 最大で 16 名が利用できる ・ 交流サロンのコーナーで活動の様子が見えることで交流の機会を促す
和室	約 44 m ²	1 階	・ 約 21 畳の広さ、約 21 名が多目的に使用可能。 ・ 主にサークル活動で利用する ・ 着付け、茶道のほか集会時は多世代交流サロンとの一体的利用も可能
キッチン	約 7 m ²	1 階	・ 3 名程度が利用できる対面型キッチン ・ 収納庫及び棚付き ・ サークル活動で利用する湯沸や多人数の集会時にお茶出しや和室の水場としても利用可能
会議室	約 50 m ²	1 階	・ 20 名が利用できる ・ またパーティションで 2 スペースに区切ることも可能 ・ 机等収納用倉庫設置

子育て支援機能

諸室名	規模	想定階	内容
相談室 (子育て相談) ・事務室	約 57 m ²	1 階	・ 同時に二組の相談が行えるスペースを確保する。 ・ また子供の見守りを担う高齢者（ボランティア）の事務スペースを兼ねる
屋内遊び場 (幼児向け)	約 142 m ²	1 階	・ 常時、10組程度の親子が集まれる施設 ● 授乳室（上記に含む） ・ 2組の親子が授乳に、おむつ替え1組が利用できるスペースを確保 ・ おむつ替え用ベッド1組を設置 ● 一時保育室（上記に含む） ・ 5名程度の未就学の幼児の短時間の保育室 ● グループ活動室（上記に含む） ・ 専門講師やママ友同志で子育て等について教え合ったり、地域の育児コミュニティへ繋がるようなスペースを確保 ● 絵本コーナー（上記に含む） ・ 200冊程度の絵本を用意して、親子で楽しめるコーナー

子ども達の居場所づくり機能

諸室名	規模	想定階	内容
学習室	-	1 階	(中学生、高校生)(多世代交流サロン内) ・ 常時 16 名程度の中高生が放課後学習できるスペース(コーナー)を交流サロン内に確保 ・ ローパーティション等で仕切れる設え
屋内遊び場 (小学生向け)	約 314 m ²	1 階	・ 30 人の子どもたちが屋内で遊具を使い安全で健康的に遊べるスペース。
レクリエーション室	約 112 m ²	2 階	(ダンススタジオ併用) ・ ダンスは 16 名程度のグループが 2 組程度同時に利用可能 ・ コーラスや体操は最大 32 名程度の利用が可能
音楽室	約 51 m ²	2 階	・ 5 名程度のグループ 2 組が使用可能 ・ 防音室の仕様を考慮する

健康増進機能

諸室名	規模	想定階	内容
トレーニングルーム	約 91 m ²	2 階	・ 最大で 15 名程度が運動できるスペース ・ 地域住民の健康増進を支援するための場所として、専門の指導員を配置し年齢に合わせたプログラムを実施する
入浴施設	約 260 m ²	2 階	・ 平日は合計で 30 名程度の利用、休日は 80 名程度の利用者を想定 ・ サウナも併設し温水、冷水の二槽を設置想定
居場所スペース	約 92 m ²	2 階	・ トレーニングルーム利用者、入浴施設利用者約 20 名がゆったりと休息できるスペース

歴史・文化教育機能

諸室名	規模	想定階	内容
展示室	約 65 m ²	1 階	・ 東日本大震災デジタルアーカイブ（震災記録等の保存・閲覧） ・ 多世代交流サロンの近くに配置する ● 自然・歴史・文化等の情報発信（ポータルサイト）（上記に含む） ・ 展示されている情報を元に、小高の自然・歴史・文化を発信する

商業活性化エリア（一部）

商業機能

諸室名	規模	想定階	内容
店舗 (生鮮、雑貨)	約 180 m ²	1 階	(1 店舗当たり約 60 m ²)(3 店舗想定) ・ 地元の生鮮、雑貨等を主に販売
飲食 (カフェ、飲食)	約 61 m ²	1 階	・ 最大 25 名が利用できるスペース ・ 屋外のオープンカフェと一体的利用を想定した落ち着いた空間を設える
製販一体型工房	約 81 m ²	1 階	・ 工房と販売スペースを持つ賑わいを見せる店舗
地域特産販売 (マルシェ)	約 60 m ²	1 階	・ 大きさは店舗と同じとする ・ 地域特産をアピールする場
チャレンジ ショップ	約 61 m ²	1 階	・ 店舗を 2 スペースに区切り、最大 2 事業者が同時に利用できるようにする
貸しオフィス スペース	約 56 m ²	1 階	・ 分割や一括貸しが可能な設えとし、1 ヶ月単位の契約を予定 ・ 専用のキャビネットやネット環境を整備

その他（共通）

基盤機能

諸室名	規模	想定階	内容
駐車場 駐輪場	約 39 台 約 60 台	1 階	・ 区役所、浮舟文化会館及び周辺駐車場と連携し、なるべく多く確保できるようにする
レンタサイクル	約 15 台	1 階	・ 最大 15 名が利用できる
トイレ	適宜	各階	・ 高齢者や身障者、子供連れの人が利用しやすいトイレ ・ 男女別のトイレ、多機能トイレを各階に設置する
エレベーター		各階	・ エレベーターは身障者ベビーカーでの移動に配慮して設置する
倉庫	適宜	1、2 階	・ 主に会議室の机、共用の道具等を収納する
外部倉庫	10 m ²	1 階	・ 主に屋外で利用する道具等を収納する。
外部トイレ	-	1 階	・ 主に多目的広場等の利用者用（夜間は施錠）
多目的広場		1 階	・ 子供たちが安全に走り回り遊べる芝生広場を設置する ・ 周辺にはベンチや遊具、パーゴラ（日影棚）を配して屋外でもくつろげる空間にする
公共交通の 発着場所		1 階	・ デマンド交通等の公共交通の発着所を設ける

土地利用計画（施設配置等）

（ア）施設配置の方針

- ◇ 多世代交流サロンを施設の中心に配置する。
- ◇ 駅前動線に配慮し、「商業施設」を前面に配置する。
- ◇ 施設の顔づくりと沿道への賑わいを演出する配置とする。
- ◇ 屋外空間と一体的な利用が可能となるような施設配置とする。
- ◇ 利用者が快適に利用できるよう日当たりなどに考慮するとともに、多世代が利用する施設として利便性にも十分配慮された配置とする。
- ◇ 旧来の小高の景観に配慮した外観とする。
- ◇ 当該計画区域内に現存する旧代の建物については、導入機能が効果的に生かせるような配置に配慮し、協議の上可能な限り再利用を図る。

（イ）配置案

- ◇ 構造・規模
 - R C 造、一部 S 造
 - 2 階建て一部平屋建て
 - 延べ床面積：3,190 m²
 - 外部通路面積：169 m²
 - 屋外交流スペース面積：689 m²
 - 駐車場：39 台
- ◇ 配置計画案の特徴
 - 多目的広場を敷地の内側に配置。子育て機能支援施設との一体化と屋外交流スペースからの連続的な空間。
 - 広い屋外交流スペースは、マルシェやイベント時にも沿道交流広場及び多目的広場と一体的に活用できる。
 - カフェ、マルシェ、製販工房等を沿道交流広場に面して配置することで、活気と賑わいを演出し屋外交流スペースから各施設へ誘導する。
 - 商業機能などへのサービス動線（搬出入、荷捌き等）もスムーズに確保できる。

施設計画（建物平面図等）

配置イメージ（この配置はあくまでもイメージですので、設計において変更になる可能性があります。）

施設構成 プラン案

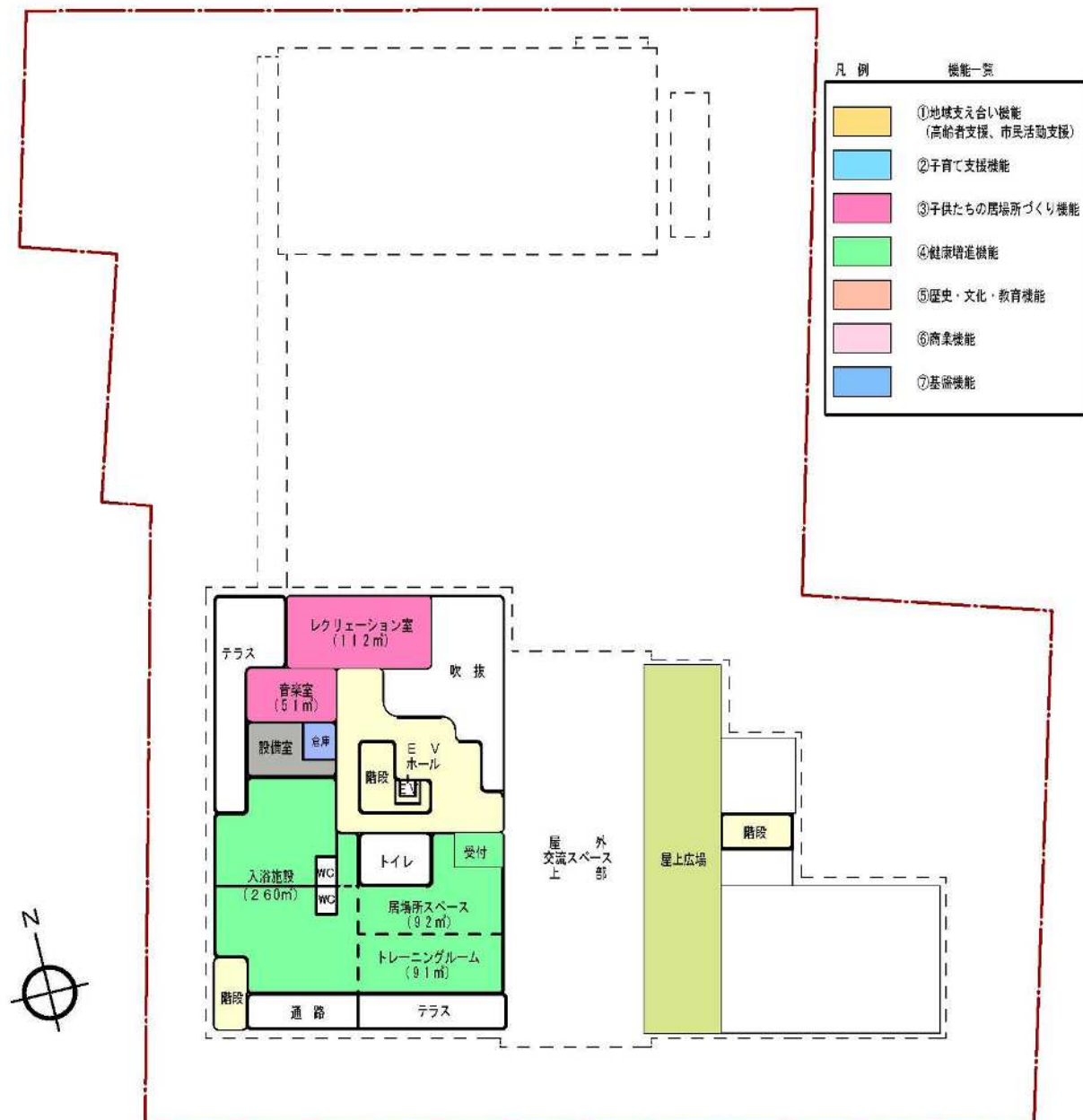
1Fに設ける諸室

- ①地域支え合い機能（高齢者支援、市民活動支援）：多世代交流サロン、ワークコーナー、事務室、会議室
- ②子育て支援機能：子育て支援機能室、相談・見守室
- ③子供たちの居場所づくり機能：子供居場所機能屋内遊び場、学習室
- ⑤歴史・文化・教育機能：展示室
- ⑥商業機能：貸オフィススペース、チャレンジショップ、製販一体型工房、商業機能生鮮三品×3店、マルシェ
- ⑦基盤機能：駐車場、駐輪場、レンタルサイクル



2 Fに設ける諸室

- ③子供たちの居場所づくり機能：レクリエーション室、音楽室
- ④健康増進機能：居場所スペース、トレーニングルーム、入浴施設



スケジュール

南相馬市小高区市街地整備 工程(検討案)

	H26				H27												H28												H29												H30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
測量					測量 土質 調査																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
除却															除却 設計	公募 手続	除却・整地・境界確定																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
周辺インフラ																							周辺インフラ 整備設計											公募 手続	周辺インフラ 整備工事																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
																							道路等付替え検討																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
設計										積算											積算																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
					公募 手続				基本設計									実施設計				確認申請 等																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

(4)管理・運営計画

本施設は、南相馬市小高区からの避難者が一人でも多く帰還できるよう、帰還者が生活するうえで必要なサービス、子育て、教育、雇用、ビジネスの拠点としての機能だけではなく、故郷の誇りを持てるための機能を備えた複合施設である。そのため、すべての機能を有機的に一体化した管理・運営が不可欠であり、公益的な役割を果たすとともに、きめ細やかなサービスの提供が求められる。

管理・運営形態（考えられる手法）

管理・運営を検討していく上で、一般的な形態とその概要を以降に整理した。

(ア)直営方式

自治体が直接施設の管理運営を行う。

自治体が直接コントロールすることで、その運営は自治体の政策の意向が反映したものになる。ただし、民間との連携が他の管理運営方法よりも難しく、コストが高くなりがちになるといった面がある。

(イ)第三セクター方式

自治体と民間の共同出資により設立された事業主体により施設の管理運営を行う方式。第3セクターの優位性は自治体の信用力を生かして、出資が集まりやすい事、融資を受けやすい事が挙げられる。同時に官民連携の事業主体であることから、官の公共性、民間のスピードや合理性を活かした経営が可能となる。

(ウ)指定管理者制度

自治体が民間の事業者を指定し管理運営を行う。

公の施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、市民サービスの向上と経費の節減を図ることを目的に、平成15年の地方自治法改正により創設された。

公共的な団体等に限定されていた公の施設の管理運営を民間事業者も含めた幅広い団体にも委ねることができるようになった。

望ましい管理・運営の方向性

(ア)本施設に求められる運営形態

本施設は、「歴史・文化教育機能」「地域支え合い機能」「子育て支援機能」の3つの機能を中心にしたいくつかの機能をもった施設が集まって構成される。また、公共性の高い機能と収益が見込める事業が混在することになるため、自治体と民間の双方の優位性を活かした柔軟な運営形態を取り入れることが望ましい。

(イ)管理運営の選定条件

◇ 地元企業、地域住民を中心に地域に密着した主体による運営

- ◇ 地域活性化の持続的な取り組みと活動維持に向け地域の自主性、主体性が発揮できる運営
- ◇ 良質のサービス、徹底したコストの管理等のビジネス的な視点と運営プロセスを可能とする民間主導型の運営

(ウ)管理運営形態の選定

管理運営手法毎にメリットデメリットを及び前項の本施設における選定条件に基づく本施設への導入可能性について評価を行い比較表に整理した。

区分	メリット	デメリット	本施設への導入の可能性
直営方式	自治体が直接コントロールをすることで、自治体の行政意向が発揮できる。	経営ノウハウに乏しいため、民間と比べコストが高くなる。	官民連携、事業コストの面から、直営方式はそぐわない。
第三セクター方式	官民連携によるサービスが提供できる。自治体が出資するため設立が容易であり、また行政意向を反映することができる。資金を民間からも調達することが可能となる。	官民双方の事業が混在するため、主体性をもたない管理運営となりやすい。	自治体が経営に参画するため、事業の主体性が失われる可能性がある。
指定管理制度	専門的な民間のノウハウを活かして、質の高いサービスの提供、採算性の高い管理運営が期待できる。	民間事業者のため、詳細な協定を結ばなければ、地域を復興する本施設の目的を達成できなくなる。 そのための手続きや、運営のチェック等に時間を要する。	運営主体が一企業となるため、公共性、公平性に問題が残るため、管理体制の構築が不可欠となる。また、地域の復興の核になるという事業であるため、事業者の選定には注意を要する。

以上の比較から、施設の整備は自治体が行い、その運営に関しては民間の効率的なノウハウを展開できることから、本施設に望ましい管理運営形態は、指定管理者制度である。

(エ) 管理運営体制のあり方

本施設は、地域振興、地域交流という公的な機能を有した施設であり、さらに東日本大震災からの復興の為の中核施設として機能させる必要がある。

しかし、収支バランスが健全でなければ魅力ある施設運営継続できない。

このため、採算性を重視し、企業的な手法を導入することも重要な要件となる。

◇ 複数の事業者への業務委託について

本施設は、複数の異なる機能を持つ複合多目的施設であるため、管理運営については機能ごとに複数の事業者へ委託することも考えられる。分割して委託する機能として「子育て支援機能」「健康増進機能」「子どもの遊び場(小学生)」「歴史・文化教育機能」が想定される。

複数の事業者へ管理運営を委託する場合、指定管理者の負担が軽くなり事業者の応募を得やすく、また専門性が高い事業者による質の高いサービスが得られる可能性がある。しかし、機能ごとに異なる事業者へ委託する場合、施設全体に配置する人員、特に管理者が増加し(3.(4)-2に詳細)施設全体の運営コストの増大を招く。

継続的な運営を考慮した場合、運営コストは抑えられるべきであり、一元的な総合的包括業務での管理運営が望ましい。ただし、決められた事業費の範囲内であれば、指定管理者の判断で異なる専門性の高い事業者に施設の一部の管理運営を業務委託する可能性を認めることは、指定管理者による継続的な管理運営のため必要である。

(オ) 経営組織のイメージ

震災からの復興を果たし、住民の帰還、再び生活の基盤を確立させる為、小高区に愛着を持ち、地域を活性化させる意思のある法人事業者、または地域に密着した地域活動を担う人たちと協働できる法人事業者の参入が望まれる。

◇ 指定管理者の想定について

指定管理者は株式会社だけではなく、公益法人、特定非営利活動法人、学校法人等、幅広く募ることができる。

南相馬市小高区は、東日本大震災と原子力災害により、震災から今日まで居住することが許されない地区であり、地域活動や経済活動が停止している状態となっている。

そのような中でも、ボランティアやNPO等による地域活動が行われており、地域の復興に少なからず貢献している。

このように地域で活動する人たちをこれからの小高区の復旧、復興の活動に向けて歩調を合わせた活動は重要であり、このような人たちと連携して管理運営を図ることが大切となる。

その際、指定管理者には単なる管理事業者ではなく、より鋭敏な経営感覚を持ち、しっかりした経営基盤を有している営利組織やNPO等による管理が求められるとともに、小高区の現状を把握し、地域に密着した活動を支援しながら、地域の自立を支えることも重要な要素と言える。

管理・運営計画

(ア)基本方針

- ◇ 住民の交流を支え、地域の自立を支える
- ◇ 地域の事業者との連携とネットワーク化に努め、地域の産業を活性化させる
- ◇ 次代を担う子どもたちを安心安全に育てられる環境を提供する
- ◇ 住民が地域の誇りを持ち、地域を拠点に活動できるためのプラットフォームとなる
- ◇ 地域住民や利用者の意見・要望を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高める

(イ)施設運営について

本施設は、「歴史・文化教育機能」「地域支え合い機能」「子育て支援機能」「商業機能」等を中心にした複合多目的施設である。

そのためにその運営に関しては、全体の施設管理とともに、各機能による専門サービスを提供できるように専門のスタッフを配置することが不可欠である。

またこれらの機能は独立した形で存在するのではなく、有機的に連携することで相乗的な効果を生み出すことが可能である。

従って、各機能別に運営者を区分するよりは、総合的包括業務として運営することが望ましい。

それによって、人材も柔軟に配置することでコストを抑えることが可能となる。

(ウ)テナントについて

本施設の商業機能としては、マルシェ、カフェ、製販一体型工房、チャレンジショップ、賃オフィスとなる。

店舗・マルシェに関しては、住民が暮らすうえで不可欠となる生鮮3品や生活雑貨等の販売を行う事業者を予定する。

レストランは、施設利用者だけでなく近隣の外食を支える機能となる。そのため、喫茶だけでなく昼食、夕食を提供できる事業者とする。

製販一体型工房は、そこで生産することによる魅力と付加価値化を生み出す工房となる。パン、豆腐、チーズ等を製造し販売する店舗が考えられるが、原材料を地元のものとする地元の事業者が好ましく、絞り込んで募集する。

以上の3施設に関しては、できれば小高区で事業を営んできた事業者が望ましいが、参加者がいなければ全国から公募する形をとる。

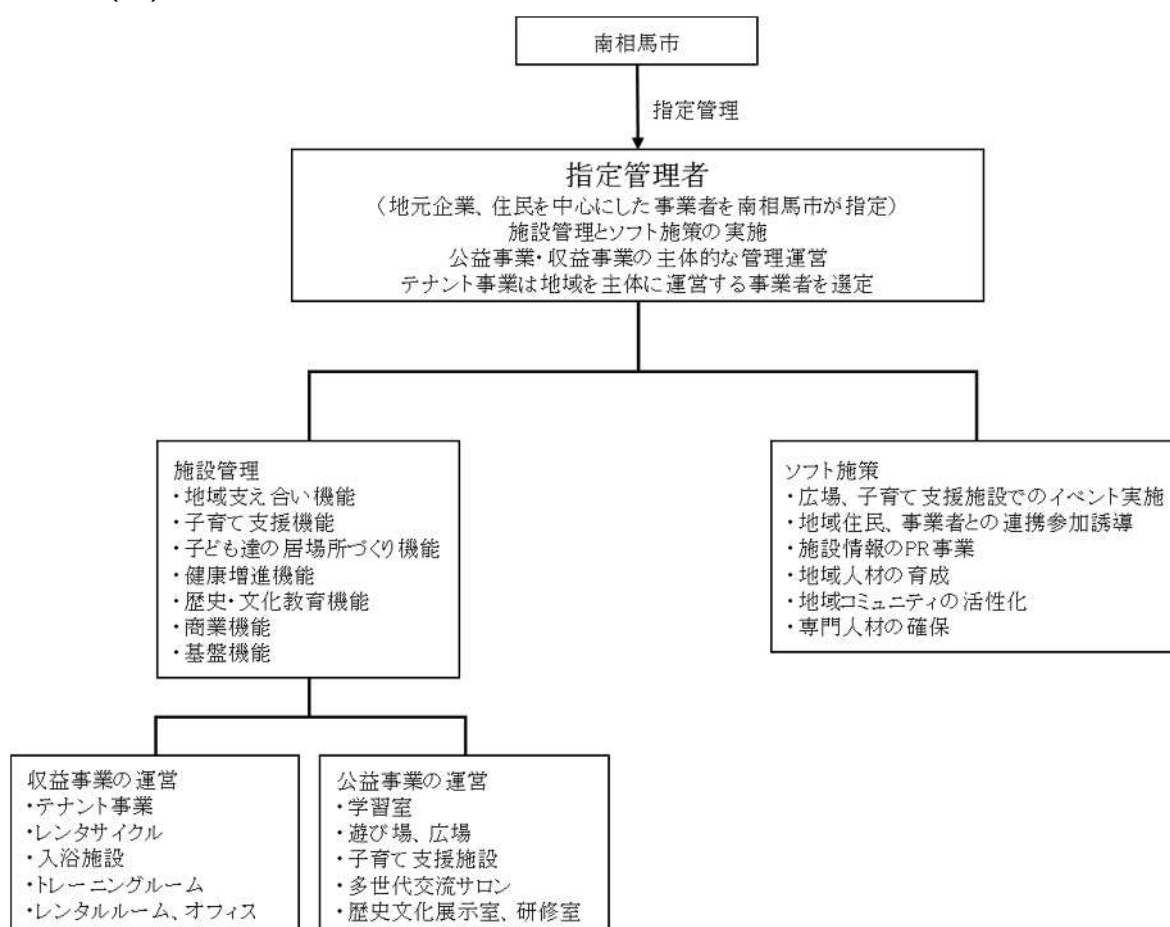
チャレンジショップに関しては、個別店舗では営業が難しい、もしくは新規に店舗経営を始める事業者向けの施設となる。

若い事業者や主婦、NPO法人等が地域に必要な業態として物販やサービス業等の展開を支援する。

貸しオフィスに関しては、インターネットの利用が可能で、パソコンを持ち込めば、事業所として利用できるコワーキングスペースとして整備する。

個人や少人数の企業の利用を促進する。専用ブースやデスクを設けずにオープンな利用形態として運営する。

(エ)施設運営方針図



収支計画

以下に指定管理者制度を前提とした本施設の収支計画を示す。

(千円)

収入の部		
	テナント事業	
	店舗賃貸料	2,074
	カフェ賃貸料	703
	製販一体型工房賃貸料	933
	地産販売コーナー(マルシェ)賃貸料	691
	チャレンジショップ賃貸料	703
	貸しオフィス賃貸料	672
	施設等利用料	
	レンタサイクル利用料	350
	入浴料	9,240
	トレーニングルーム利用料	1,540
	音楽室使用料	2,218
	レクリエーション室使用料	1,951
	会議室使用料	1,951
	和室使用料	650
	小計	23,676
	管理委託費(南相馬市からの)	
	管理委託費	36,383
合計		60,059

支出の部		
	人件費	26,913
	法定福利費	4,037
	水道光熱費	18,811
	維持管理費	6,957
	事業運営費	2,340
	その他経費 予備費	1,000
合計		60,059

全体収支	0
------	---

概算事業費

(ア)概算事業費

施設（配置案）の事業費（概算工事費、設計等業務）については以下のとおりである。

（消費税込み、百万円）

事業費		2,433
概算工事費		2,201
建築工事費		1,998
土木工事費		65
造園工事費		75
共通費		63
設計等業務		232

上記事業費には、用地取得費、解体費、測量費、除却設計費・工事費、周辺インフラ整備設計費・工事費は含まない。

上記事業費は概算であり、設計の内容によって変更になる可能性があります。