

平成30年度 複合施設のコンセッション手法による
都市機能再編に係る調査

報 告 書

平成31年2月

愛知県瀬戸市

(株式会社オリエンタルコンサルタンツ)

目 次

第 1 章 業務概要	1
1-1 業務目的	1
(1) 目的	1
(2) 調査によって明らかにする事項	2
1-2 業務計画地の概要	3
(1) 瀬戸サイトの業務計画地	3
(2) 公民ストックの業務計画地	5
1-3 業務実施方針	6
(1) スtock調査	6
(2) 前提条件の整理	6
(3) 集約によって発生する公民ストックの包括的活用方法の検討	6
(4) 瀬戸サイトの整備基本計画の検討	6
(5) 事業スキームの検討	6
(6) 官民のリスク分担の検討	6
(7) 事業計画の検討	6
(8) 市場調査	7
(9) VFM(バリュー・フォー・マネー)の検討	7
(10) 事業実施におけるメリット・デメリットの整理	7
(11) 事業実施のスケジュール検討	7
1-4 業務実施フロー	8
第 2 章 業務概要版	9
第 3 章 業務内容	12
3-1 上位・関連計画による瀬戸サイトの位置づけと瀬戸市の現況と課題	12
(1) 上位関連計画での瀬戸サイトの位置づけ	12
(2) 瀬戸市の現況と課題	13
3-2 スtock調査	15
(1) 瀬戸サイトの産業支援拠点化に向けた市場性調査に関する意見交換会	15
(2) 現地調査	18
3-3 前提条件の整理	29
3-4 集約によって発生する公民ストックの包括的活用方法の検討	39
(1) 公民ストックの活用方法の検討	39
(2) 公民ストックの利活用案	51
(3) VFM 算定対象の選定	52
3-5 瀬戸サイトの整備基本計画の検討	53
(1) 瀬戸サイトの概要の整理	53

(2) 開発コンセプトの検討.....	57
(3) 導入機能の検討.....	57
(4) 導入施設の検討.....	59
(5) 施設規模の検討.....	60
(6) 施設配置の検討.....	86
(7) 機能配置の検討.....	93
(8) 建築計画の検討.....	94
(9) 基本計画のとりまとめ.....	100
3-6 地域公共交通の運営検討.....	105
(1) 既存資料の確認・整理.....	106
(2) 収益性向上検討.....	110
(3) 拠点再編後の公共交通計画検討.....	120
3-7 事業スキームの検討.....	170
(1) 瀬戸サイトの整備運営.....	170
(2) 事業方式の比較・評価.....	171
(3) 民間の創意工夫の可能性について.....	176
(4) 期待される事業効果.....	176
(5) サウンディング調査結果.....	177
(6) 公民ストックの活用.....	180
(7) 地域公共交通の運営.....	182
3-8 官民の役割分担.....	183
(1) 官民業務分担の検討.....	183
(2) 事業範囲について.....	185
(3) 施設整備段階の役割分担.....	186
(4) 管理運営段階の役割分担.....	187
(5) 事業形態について.....	188
(6) 公民ストックの活用.....	189
(7) 地域公共交通の運営.....	190
3-9 官民のリスク分担の検討.....	191
(1) 瀬戸サイトの整備運営.....	191
(2) 公民ストックの活用.....	193
(3) 地域公共交通の運営のリスク分担.....	194
3-10 事業計画の検討.....	195
(1) 瀬戸サイトの整備運営.....	195
(2) 公民ストックの活用.....	201
(3) 地域公共交通の運営.....	208
3-11 市場調査.....	210
(1) 調査概要.....	210
(2) 公募型サウンディング調査の実施要項.....	211
(3) サウンディング調査の対象.....	215

(4) サウンディング調査票.....	216
(5) サウンディング調査結果概要.....	222
(6) サウンディング調査結果.....	226
3-12 VFM(バリュー・フォー・マネー)の検討.....	228
(1) 瀬戸サイトの整備運営	228
(2) 公民ストックの活用	232
(3) 地域公共交通の運営	233
3-13 包括化の調査.....	234
(1) サウンディング調査結果の概要.....	234
(2) 包括化の定性評価	234
(3) 定量評価	235
(4) 包括化の総括.....	237
3-14 事業実施におけるメリット・デメリットの整理.....	240
(1) 瀬戸サイトの整備運営に係る PFI 手法の導入可能性.....	240
(2) 公民ストックの活用に係る PFI 手法の導入可能性	242
(3) 地域公共交通運営に係る PFI 手法の導入可能性	244
(4) 複数事業の包括化の導入可能性	246
3-15 事業実施のスケジュール検討.....	248

第1章 業務概要

1-1 業務目的

(1) 目的

本市では、保有する公共施設と、県が保有する企業支援・研究開発拠点施設及び民間施設を、空き公共施設である旧・産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト(以下「瀬戸サイト」という。)に機能集約し、新たな基幹産業創出に繋がる拠点の構築に向けて整備することを計画している。

この拠点構築に関して、市内企業経営者をはじめとした利用者にとってより利便性が高い施設整備をすると同時に機能集約により生じる余剰地の活用を進め、別途実施中の都市公園を活用した小中一貫校整備に伴う小学校跡地活用や都市公園の再配置の他それらの整備後における公共交通網を検討することにより、尾張瀬戸駅周辺エリアにおける都市機能再編に向けて、効果的な事業手法や、民間活力の導入可能性について調査することを目的とする。

この調査の実施により、本市の抱える次の課題に対する解決策を得られるものと考えられる。

課題1 新基幹産業の創出とイノベーションの推進

- 瀬戸市の伝統産業であるやきもの産業は、製造品出荷額や従事者数の減少が顕著であり、高付加価値産業や先端素材産業等への転換が必要である。
- 同時に、金属加工や医療機器・食品製造等の瀬戸市の現在の産業構造を踏まえた地域産業のイノベーションを促し、将来を担っていく新たな基幹産業創出を総合的に支援するワンストップ拠点の整備が急務である。

課題2 公共・民間施設の老朽化への対応

- 中心市街地では、点在する公共及び民間の産業系施設（ストック）は老朽化が進んでおり、空家の増加や商店の撤退、公園規模の偏在等により都市機能の空洞化・陳腐化が懸念されている。
- また、比較的規模の大きい都市公園の多い現状に対して、子育て世代のニーズは徒歩圏内にある小規模都市公園である。このような現在の市民ニーズや社会情勢に合わせた都市機能集約・再配置が必要である。

課題3 中心市街地周辺・市内における相互アクセスの向上

- 瀬戸市の中心市街地である尾張瀬戸駅周辺は、長らく観光の玄関口としての施策が展開されてきたところであるが、点在する観光拠点をつなぐ回遊性や市民のアクセス性を必ずしも改善しきれていない。
- 加えて、小中一貫校が新設されることによって、児童生徒の利用が大きく増加すると考えられる。このような中、今まで以上に誰にでも利用しやすい公共交通(市内循環バス等)を改善・整備する必要がある。

課題4 整備後の収益性を見据えたまちづくりのトータルデザイン

- 機能集約後の跡地活用として公園や住居系施設など、適正規模の再配置を検討するにあたっては、施設整備後の収益性をも見据えたまちづくりのトータルデザインが求められている。
- また、居住者と集約・再編後の都市機能をつなぐ公共交通の活性化も視野に入れることにより、本事業は中心市街地の活性化を起点に、瀬戸市の新たな未来を拓くことにもつながると認識している。

(2) 調査によって明らかにする事項

以上のことから、本調査によって、次の事項について明らかにする。

- 瀬戸サイトの整備運営に係る PFI 手法の導入可能性
- 公民ストックの活用に係る PFI 手法の導入可能性
- 地域公共交通運営に係る PFI 手法の導入可能性
- 複数事業の包括化の導入可能性

1-2 業務計画地の概要

(1) 瀬戸サイトの業務計画地

計画地は、愛知県瀬戸市のほぼ中央に位置する、旧・産業技術総合研究所中部センター「瀬戸サイト」である。瀬戸サイトは、昭和 51 年に国有地において整備され、平成 26 年に国から瀬戸市へ移管されている。現在は空き公共施設となっている瀬戸サイトに、瀬戸市や愛知県の施設を集約する計画を検討している。



図 1-2-1 瀬戸市と瀬戸サイトの位置



図 1-2-2 瀬戸サイトの周辺状況

瀬戸サイトは県道 57 号線に隣接しており、敷地面積は約 1.2 万 m²、既存施設の延床面積は約 4,000 m²の 4 階建てである。



図 1-2-3 瀬戸サイト（既存施設）の敷地内配置図

表 1-2-1 瀬戸サイト（既存施設）の概要

瀬戸サイトの概要	
敷地面積	12,327m ²
建ぺい率	60%
容積率	200%
用途地域	準工業地域
アクセス	尾張瀬戸駅より徒歩8分 (約650m)
立地	県道57号に隣接しているも、瀬戸 サイト敷地が低く視認性は悪い

(2) 公民ストックの業務計画地

公民ストックとは、瀬戸サイトの整備や小中一貫校の整備により発生する余剰地及び余剰施設を指す。本調査では、現存の公民ストックを既存ストックとし、将来の計画や活用案を将来ストックという。

- ▶ 瀬戸サイト整備の概要…旧・産業技術総合研究所中部センター「瀬戸サイト」へ産業関連施設等の機能を集約し、新たな基幹産業創出に繋がる拠点を構築する。
- ▶ 小中一貫校整備の概要…小学校5校、中学校2校を統合し、東公園及び祖東中学校に小中一貫校を設置する。

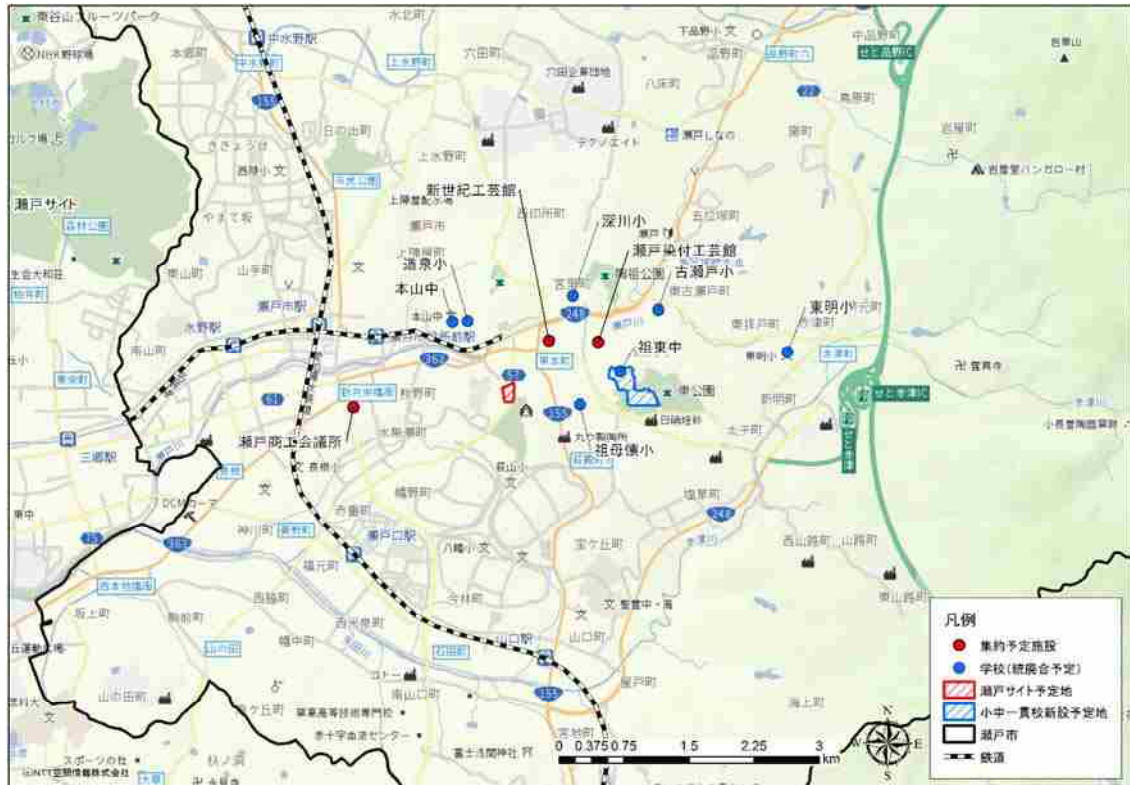


図 1-2-4 公民ストックの位置図

表 1-2-2 集約を予定している公民ストックの一覧

施設名	敷地面積	延床面積	建ぺい率	容積率	用途地域
1. 瀬戸商工会議所	2,216.98㎡	1,083.73㎡	60	200	第1種住居地域
2. 新世紀工芸館	951.13㎡	1,169㎡	80	400	商業地域
3. 瀬戸染付工芸館	660.18㎡	397㎡	60	200	準工業地域
4. 深川小学校	15,625.28㎡	3,910㎡	60	200	第1種住居地域
5. 道泉小学校	14,409.22㎡	4,820㎡	60	200	第1種住居地域
6. 本山中学校	39,599㎡	5,697㎡	60	200	第1種住居地域
7. 祖母懐小学校	28,417.76㎡	4,064㎡	60	200	第1種住居地域
8. 古瀬戸小学校	27,556.07㎡	3,859㎡	60	200	第1種住居地域
9. 東明小学校	24,523.15㎡	3,695㎡	60	200	未指定、準工業地域

1-3 業務実施方針

(1) ストック調査

瀬戸サイトの敷地、建物及び、集約する産業支援施設の敷地、建物等のストック（既存ストック）を調査する。集約予定の施設を対象とし、集約の意思、希望する機能等についてヒアリング調査を実施する。

(2) 前提条件の整理

瀬戸市公共施設等総合管理計画、瀬戸市ビジネスモデル基本構想等の関連計画やストック調査結果をもとに、検討の前提となる整備に関する諸条件の整理（事業計画の整理・法制度の整理等）を行い、業務に係る前提条件の整理を行う。

(3) 集約によって発生する公民ストックの包括的活用方法の検討

集約によって発生する公民ストックについて、子育て施設や公園等の具体的な活用方法を計画（将来ストックの計画）し、包括的な開発、売却、貸地などの民活導入の事業手法について検討する。

(4) 瀬戸サイトの整備基本計画の検討

新しく整備する瀬戸サイト（将来ストック）について、新たな基幹産業創出に繋がるための整備方針、導入機能、配置、施設規模を検討する。

(5) 事業スキームの検討

1) 官民業務分担の検討

対象事業について、設置目的等から官民の業務分担の検討を行う。

2) 事業方式等の比較検討

対象事業について、事業方式、事業範囲、事業期間及びビジネスモデル等について、施設の使命・役割等を理解したうえで、官民パートナーシップのあり方、民間の創意工夫の可能性、民間収益施設のあり方、事業効果等、多角的な観点から、適用可能と考えられる事業スキーム案を複数提案し、各スキームのメリット・デメリット、実施課題及び留意事項等を整理し評価する。

(6) 官民のリスク分担の検討

事業スキームで検討した最適な事業手法に対して、事業目的と事業効果を最大化する上での適切な官民リスク分担について検討する。官民リスク分担は時系列で整理し、特徴的なリスクについて留意して検討する。

(7) 事業計画の検討

1) 整備計画の検討

事業スキームで検討した対象事業ごとの最適な事業手法において、新たに整備又は大規模改修を行う施設の概算事業費及び既存施設を含むランニングコスト等を算出する。

2) 収益事業計画の検討

飲食、物販等の収益施設について、概算事業費及びランニングコストを算出するとともに、運営収支及びキャッシュフローのシミュレーションを実施する。

(8) 市場調査

1) 学識経験者へのヒアリング等の実施

各項目の検討にあたっては、学識経験者へのヒアリングを実施し、本業務において有効に活用する。

2) マーケット・サウンディング（市場調査）の支援

マーケット・サウンディング（市場調査）は全国企業と地元企業に分類し実施する。本事業への参入が想定される民間事業者に対して、検討した事業スキーム等の詳細を提示し、参入意欲や事業条件等について調査する。

(9) VFM（バリュー・フォー・マネー）の検討

(1)~(8)の検討結果を踏まえ、従来型手法により公共が事業実施した場合の市の財政負担額（PSC）、および民間事業者が事業実施した場合の市の財政負担額（事業LCC）を試算し、PSCと事業LCCの差となるVFMの評価を対象事業ごとに行う。

なお、対象事業を包括的に実施した場合のVFMの評価についても検討する。

(10) 事業実施におけるメリット・デメリットの整理

本事業における法的課題、技術的課題を整理し、対応策について検討する。その上で、事業における瀬戸市、民間事業者、市民・利用者のメリット・デメリットを整理する。

(11) 事業実施のスケジュール検討

(10)の本事業における法的・技術的課題の対応策を踏まえ、今後の事業実施のスケジュールを包括的に実施する場合と分割して実施する場合を比較検討する。

1-4 業務実施フロー

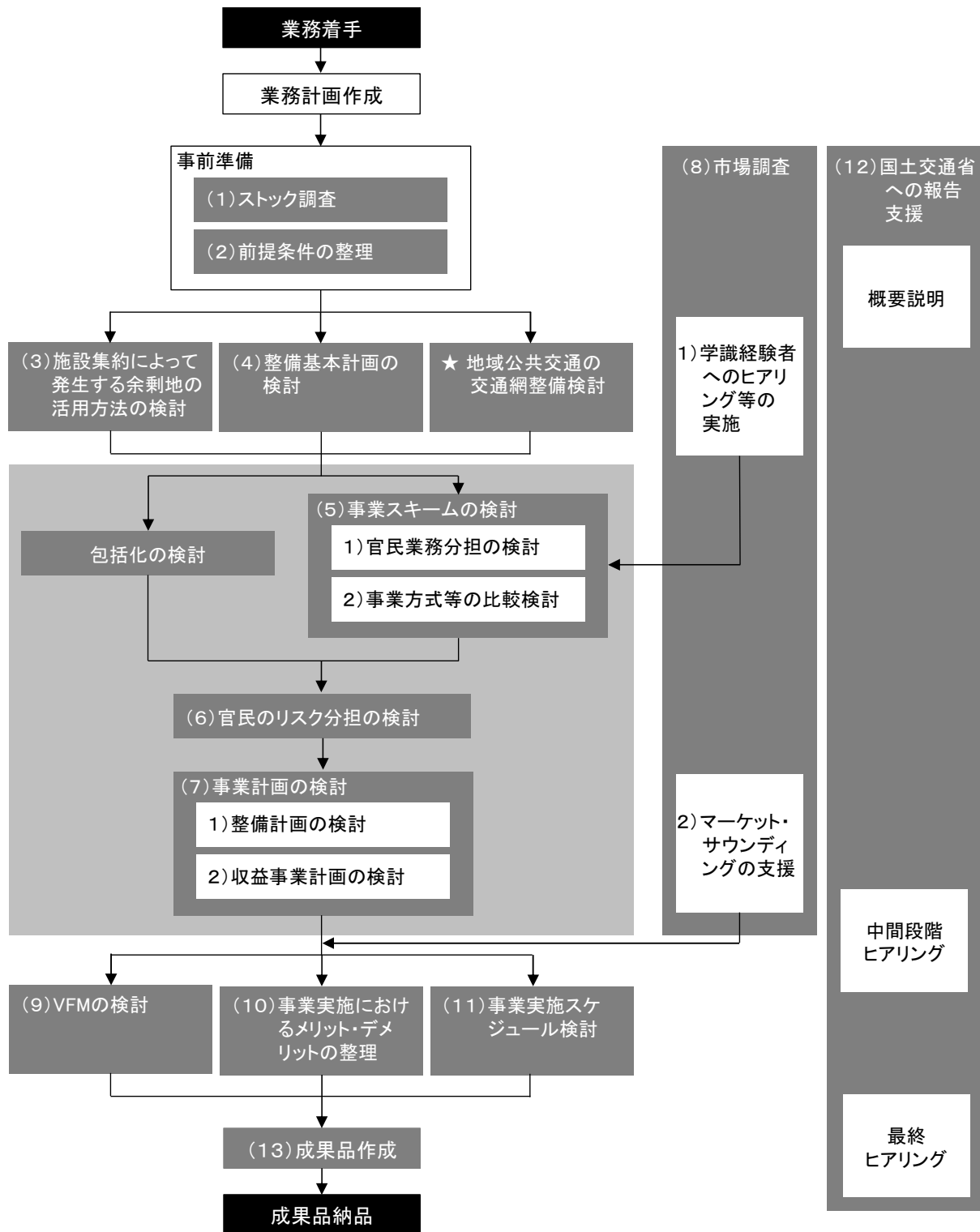


図 1-4-1 業務実施フロー

第2章 業務概要版

平成30年度 先導的官民連携支援事業（うち事業手法検討支援型分）

【分類：類型 I-D】研究施設のコンセッション手法等による中心市街地の都市機能再編およびコンパクトプラスネットワークの形成（調査対象箇所：愛知県瀬戸市）

【調査主体】瀬戸市

調査概要

3つの事業について、事業手法の検討や市場調査等を実施する。

- ①瀬戸サイトの整備運営事業
- ②公民ストックの包括的活用事業
- ③地域公共交通の運営事業

背景・経緯

- H29.5 瀬戸市地域ビジネスモデル基本構想を策定
- H29.6～市内企業経営者を中心とした産官学連携による定期的協議の発足
- H30.3 関係機関(市・県・陶磁器工業協同組合・商工会議所・等)による各産業支援拠点集約に向けた意見交換会の実施
- PPP/PFIによる施設整備・運営の導入可能性調査を行う旨の合意

調査対象地及び瀬戸サイトの整備イメージ

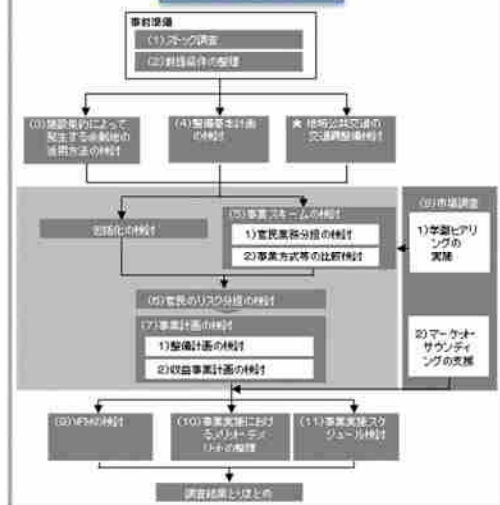
調査対象地及び瀬戸サイトの整備イメージは図に示すとおり。



瀬戸サイトの事業スキームの比較検討

評価指標	従来方式	DBO（公設民営）	BTO	BTO+コンセッション
経済的な施設整備	・事業者側のノウハウが反映しづらい ・コスト削減効果も期待しにくい	△	○	○
効果的な施設整備	・事業者側のノウハウが反映しづらい	△	○	○
市民サービスの向上	・民間の創意工夫を囲む範囲が限定的	△	○	○
金融機関の監視	-	-	○	○
財政支出の平準化・低減	・期待できない	△	○	○
発注手続き	・慣れた手法で、手続き期間も短い	○	○	△
民間事業者側の手続き/参入意欲	・入札であるため、提案作業費用がほとんど発生しない	○	○	△
VFM算定	-	-0.4%	15.8%	5.6%
総合評価	×	○	●	○

調査の流れ



平成30年度 先導的官民連携支援事業（うち事業手法検討支援型分）

【分類：類型 I-D】研究施設のコンセッション手法等による中心市街地の都市機能再編およびコンパクトプラスネットワークの形成（調査対象箇所：愛知県瀬戸市）

【調査主体】瀬戸市

包括化の検討

【包括化の影響を2ケースで検討】

■ ケース

- ①：3事業を包括的に実施
- ②：2事業（瀬戸サイト、公民ストック（学校跡地））を包括的に実施

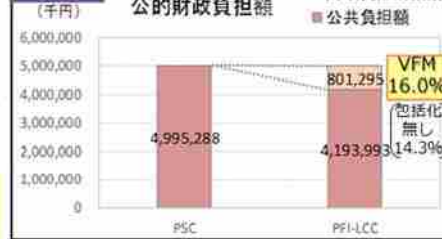
■ 条件

- 瀬戸サイトの利便性を向上する路線強化によって、利用客の増加を想定。
- 複数の事業に対応する人員確保のためSPC運営費が増加。
- 地域公共交通の赤字補填額を削減。

■ 検討結果

- 2事業を包括的に実施する方が、公的財政負担は減少
- 3事業を包括的に実施する場合も、VFMの発現は期待

ケース①



ケース②



サウンディング調査結果と今後の事業推進について

サウンディング調査企業数：25社、金融機関：5銀行、大学：4大学

1 瀬戸サイト整備運営事業

■ サウンディング調査結果

- 多くの建設会社から、一定の建設規模が必要との認識
- 多くの建設会社から、サービス購入型の事業類型が望ましく、独立採算事業は困難との認識
- 一方で、施設管理等の会社からは、運営について一定の参入意欲や事業提案を確認

■ 今後の事業推進について

- 独立採算としてコンセッション方式とすることは難しいが、サービス購入型+ジョイントベンチャー型（カフェ・体験施設）のBTO方式のPFI事業を推進

2 公民ストックの包括的活用事業

■ サウンディング調査結果

- 福祉施設、多世代交流型施設、子育て支援施設、分譲住宅、スポーツ施設、飲食施設、教育施設などの提案有
- 多くの建設会社は、瀬戸サイトの整備運営事業との包括化についてはリスクの増加と捉え、参入意欲減少につながるとの認識
- 一方で、一部の建設会社、施設管理会社からは包括化によってリスクの平準化が可能との認識
- 学校については、周辺住民の意向（愛着）を考慮して、施設の一部を活用した施設が望ましい

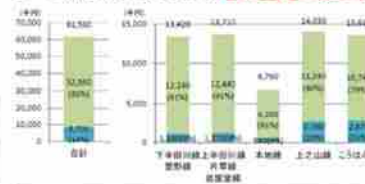
■ 今後の事業推進について

- 最も実行性の高い祖母懐小学校で事業化を想定
- 体育館の一部を活用するPFI(RO方式)、グラウンドは住宅地として売却
- 瀬戸サイトとの包括化によって、VFMが0.5%向上。よって包括化を推進

3 地域公共交通の運営事業について

■ コミュニティバスの現状

- 約6,200万円の経費の内、86%(5,300万円)は市が負担



■ サウンディング調査結果

- 尾張瀬戸駅を中心とした路線が効率的な運行
- 公民ストックの活用において、スポーツ施設のような市外の利用者をターゲットとした施設があれば、新たな需要が発生

■ 学識ヒアリングについて

- 利用者は子どもや高齢者を想定
- 豊田市との連携を見据えた愛知環状鉄道の利用にも配慮
- 県道57号を活用した、瀬戸サイトを經由する尾張瀬戸駅⇄瀬戸口駅の展開に期待

■ 今後の事業推進について

- 事業者が限定され、財政負担が増加することから、包括化はしない。
- 現状の経営状況の改善や瀬戸サイトの運営・公民ストックの活用事業への影響を踏まえ、官民連携手法の導入が望ましい。
- 新技術導入の柔軟性、導入による資金調達必要性、料金の設定・収受、歳出入の経営状況等から、アベイラビリティペイメント型となるコンセッション方式のPFI事業の導入を検討

今後の進め方

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
瀬戸サイト	実施方針等の作成・事業者選定			PFI事業として瀬戸サイトの整備・運営		
公民ストック（祖母懐小学校）	実施方針等の作成・事業者選定			区画整理		
地域公共交通	導入検討		実施方針等の作成・事業者選定	モデル事業の運営	PFI事業として地域公共交通の運営	

第3章 業務内容

3-1 上位・関連計画による瀬戸サイトの位置づけと瀬戸市の現況と課題

(1) 上位関連計画での瀬戸サイトの位置づけ

1) 第6次瀬戸市総合計画（平成29年策定）

<求められる方向性（産業・交流）>

多種多様な製造業を中心とする地域産業の活性化、次世代産業や新産業の創出、伝統産業の観光資源としての活用などにより地域経済の振興や雇用の創出、企業活動の活性化を図るため、地域資源や既存ストックの有効活用により地域に根ざした産業を育成する都市環境の整備が必要である。

2) 瀬戸市地域ビジネスモデル基本構想（平成29年策定）

瀬戸市の新たな産業振興策を実現するためのリーディングプロジェクトの一つとして、「瀬戸サイトへの公共施設の機能集約」を位置づけ、これからの瀬戸市に活動拠点を置く企業ニーズに合致した産業支援拠点へ進化させる。

<瀬戸サイトに期待する効果>

- ICTを活用した新しい“ものづくり”に関わる技術伝承のあり方を提案する拠点への進化
- 迅速できめ細やかな取引斡旋効果を併せ持つ「瀬戸市地域ビジネス・ステーション」の実現
- 技術伝承を目指す「人材育成」と、ソフトウェア産業や情報通信技術産業等の第4次産業に関わる「人材育成」の両立を実現する拠点の創造

(2) 瀬戸市の現況と課題

分析事項：人口、土地利用・主要施設の分布、交通利便性、災害危険度 等

1) 人口減少と高齢化

高度経済成長期における人口増加を契機に、平成 20 年頃をピークに人口減少局面へと移行している。現在は約 65 歳以上の高齢者は 29%、2045 年頃には約 40%程度となり、県内他都市よりも早いスピードで高齢化が進むことが懸念されている。



図 3-1-1 年齢（3区分）別人口の動向

2) 産業変遷

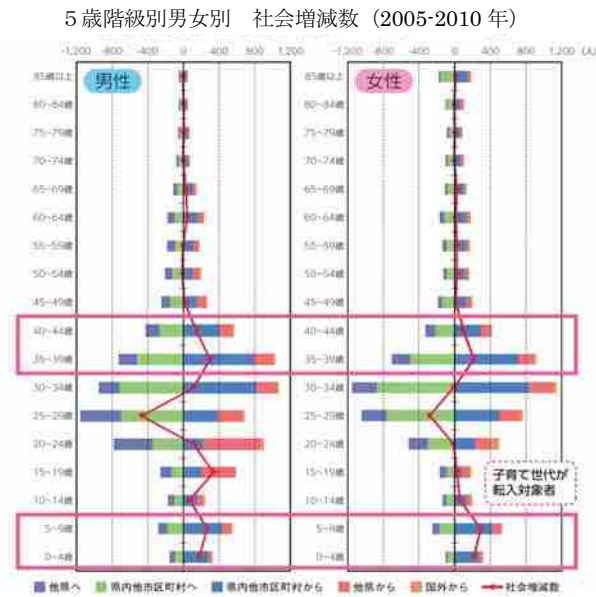
窯業の街として栄えた瀬戸市でしたが、窯業・土石の就業者数は減少の一途をたどっている。出荷額は約 1 割しか担えていない状況である。一方で、窯業から派生した金属製品、電気機械の製造業の出荷額は約 4 割を担っており、地域産業の構造の変遷が進んでいる。



図 3-1-2 製造業における産業別の事業所数、従業者数、製造品出荷額の割合

3) 年齢別の社会増減

瀬戸市全体では、30歳代後半から40歳代前半の子育て世代が就学時を伴って転入するという特徴がみられ、また、住宅地の供給がある地区（連区）では、年少人口増加傾向にある。名古屋大都市圏内における住宅地としての利便性向上やニーズに応じた宅地供給がされれば、なお人口誘因も可能であり、今後の瀬戸市の人口維持にとっては、きわめて重要な糸口である。



■現況を踏まえた瀬戸サイト整備の課題

人口減少や高齢化に対応しながら、より高次の産業変遷を推進するとともに、的確に転入ニーズをとらえた都市機能の利便性の向上に寄与する施設が必要である。

3-2 ストック調査

集約予定の施設を対象とし、集約の意思、希望する機能等について「瀬戸サイトの産業支援拠点化に向けた市場性調査に関する意見交換会」で調査した。

(1) 瀬戸サイトの産業支援拠点化に向けた市場性調査に関する意見交換会

1. 日時：平成 30 年 10 月 2 日（火）

2. 場所：瀬戸文化センター

3. 出席者：

丹羽 誠	愛知県陶磁器工業協同組合理事長
中島 鎌一郎	愛知県陶磁器工業協同組合事務局長
山中 俊博	愛知県珪砂鉱業共同組合理事長
伊藤 昌幸	愛知県珪砂鉱業共同組合専務理事
河村 誠悟	瀬戸商工会議所会頭
山田 辰巳	瀬戸商工会議所専務理事
鳥居 粧磁	厚生労働省愛知労働局 瀬戸労働基準監督署長
奥村 幸治	厚生労働省愛知労働局 瀬戸公共職業安定所長
水上 俊貴	愛知県産業労働部産業科学技術課主幹
光松 正人	産業技術センター瀬戸窯業試験場長

4. 議題

①瀬戸サイトの産業支援拠点化の実現に関する意見交換会(H30.3.6)結果概要

②瀬戸サイトの産業支援拠点化に向けた市場性調査等のスケジュール

③市場性調査実施に向けたご意見交換

④その他

5. 市場性調査実施に向けたご意見交換の議事概要

①愛知県陶磁器工業協同組合 理事長

- 試験室が引き続き必要である。
- 愛知県と調整が必要だが、現状の施設や設備が老朽化している為、出来れば瀬戸サイトに入りたいと考えている。
- 研究機関も入って頂きたいと考えている。
- 技術的支援に加え、販売支援、経営支援の機能等があることが望ましい。

②愛知県珪砂鉱業共同組合 理事長

- 鉱山事業、資材事業の2つの事業があり、資材事業は400坪程度の倉庫が必要と考えており、瀬戸サイトに入居することは難しいと考えている。
- 現状では、資産の購入や賃貸等は考えていない。
- 瀬戸市の基幹産業の発展のため、もっと門戸を広げて聞き取りをするべきと考える。

③瀬戸商工会議所 会頭

- 産業支援、経営支援の一元化によって、利便性の向上が図られることが望ましい。
- 会議所自体が収益を得られること可能か？
(瀬戸市事務局) ⇒SPCとして参画して頂くことで、可能と考えられる。

④厚生労働省愛知労働局 瀬戸労働基準監督署長

- 現状の施設は山の斜面に立地し老朽化しているため、移転が望ましいと考えている。
- 事業内容に講習会、説明会の実施があるため、会場機能が必要である。
- 文章保管のスペースも必要である。

⑤愛知県産業労働部産業科学技術課 主幹

- 地元企業が利用しやすい試験所が必要である。

⑥産業技術センター 瀬戸窯業試験場長

- 瀬戸サイトに参加する場合、現在の瀬戸サイトの半分程度のスペースが必要となる。
- 試験場は、防音、衝撃対策等、高いスペックが要求される。
- 講演会の開催が必要で、駐車場が40～50台必要である。
- 文書保管スペースが必要である。
- 特殊な排水設備等が必要となる。

⑦厚生労働省愛知労働局 瀬戸公共職業安定所長

- 現状の敷地は4,000㎡程度で延床面積は740㎡程度である。
- 経済状況に依存するが、現在は求職者が減少している傾向にある。
- 現状では、駐車場50台分があり、100人程度収容できる講堂で毎週説明会等を実施している。現在の減少傾向を考慮すると、現状のスペースが必ずしも必要とは考えてはいない。

⑧瀬戸商工会議所 専務理事

- 区分所有の可能性はあるか？
⇒(瀬戸市事務局) 可能性は十分あると考えられ、事業手法の一つとして検討したい。
- 現状の進入路は不便である。アクセス性向上の為、東側の市道からの進入等の配慮が必要である。

⑨愛知県陶磁器工業協同組合 事務局長

- 社会保険事務所も入居されると、利用者にとっては非常に便利である。経営支援にあたってのワンストップサービスの提供が可能となる。
- 現状の社会保険事務所は駐車場が狭隘である。

以上

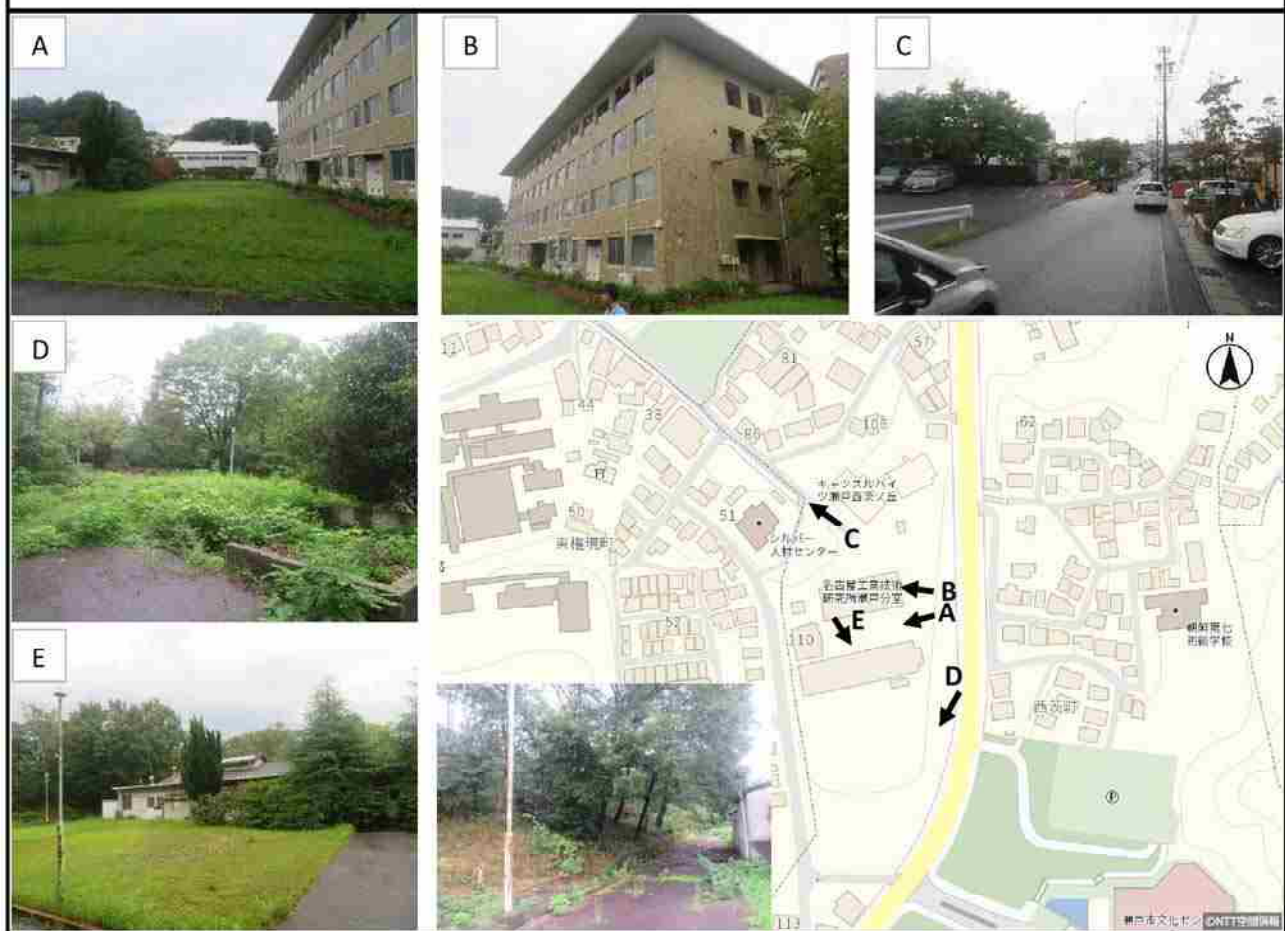
(2) 現地調査

公民ストック（既存ストック）について、近隣敷地との状況や鉄道駅やバス停などからのアクセスなどについて、現地調査を実施した。次頁から調査結果を示す。

施設名称	旧産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト		
所在地	愛知県瀬戸市西茨町110	建ぺい率	60
敷地面積		容積率	200
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	準工業地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅徒歩9分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に集合住宅や駐車場がある。	有(擁壁、鉄柵)
【南側】	隣接する敷地は空き地である。	有(鉄柵)
【東側】	隣接する道路は数メートル標高が高い。	無(植生)
【西側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	有(鉄柵)

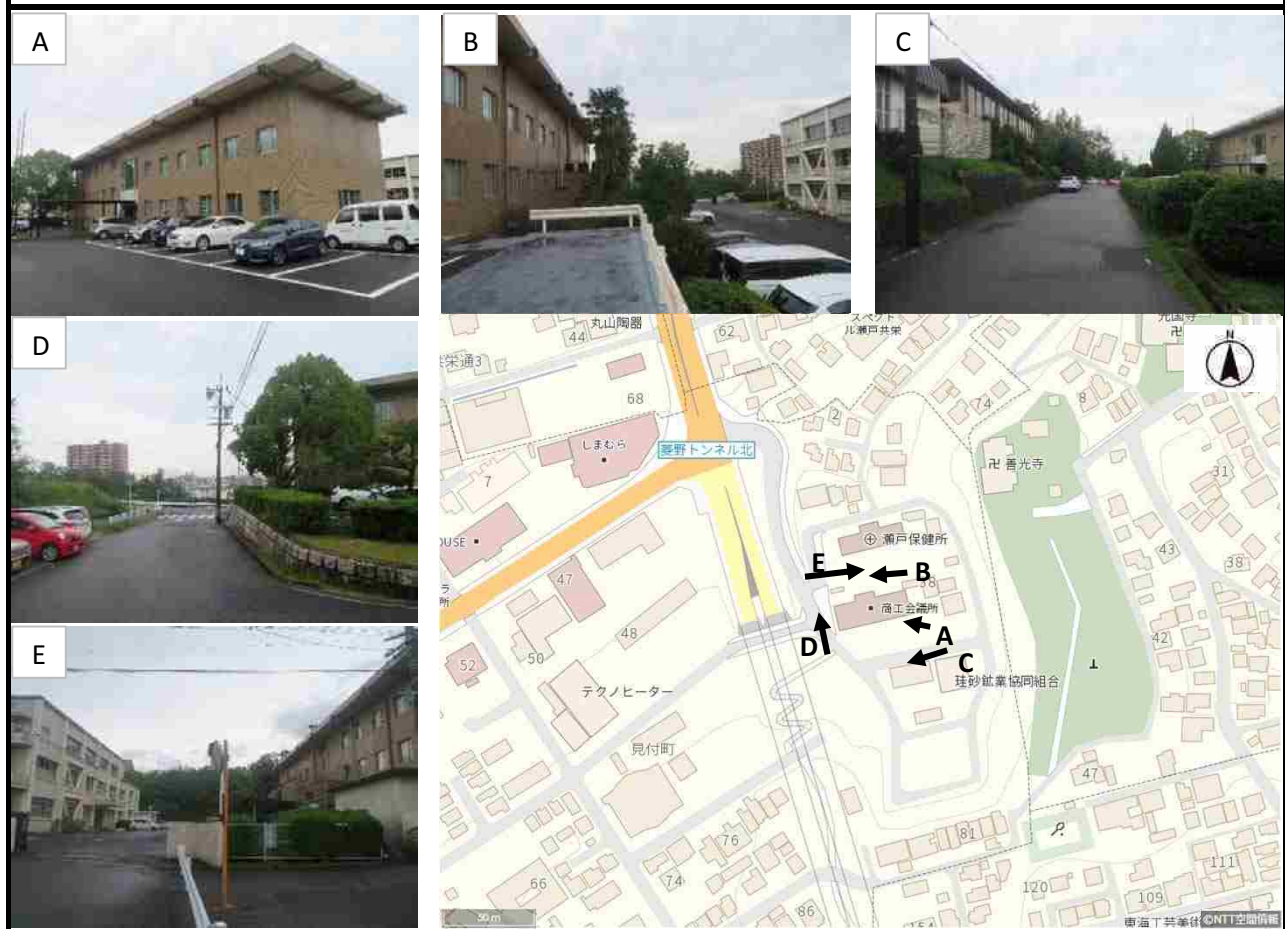
【参考事項】



施設名称	瀬戸商工会議所		
所在地	愛知県瀬戸市見付町38-2	建ぺい率	60%
敷地面積	2,216.98㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「新瀬戸駅」徒歩15分、愛知環状鉄道線「瀬戸市駅」徒歩15分 名鉄バス「瀬戸商工会議所前」すぐ、【新瀬戸サイトまで】約2.1km 徒歩25分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に林がある。	無
【南側】	隣接する敷地に愛知県立窯業高等技術専門学校がある。	有(擁壁)
【東側】	隣接する敷地に林がある。	無
【西側】	隣接する道路を挟んで林がある。	無

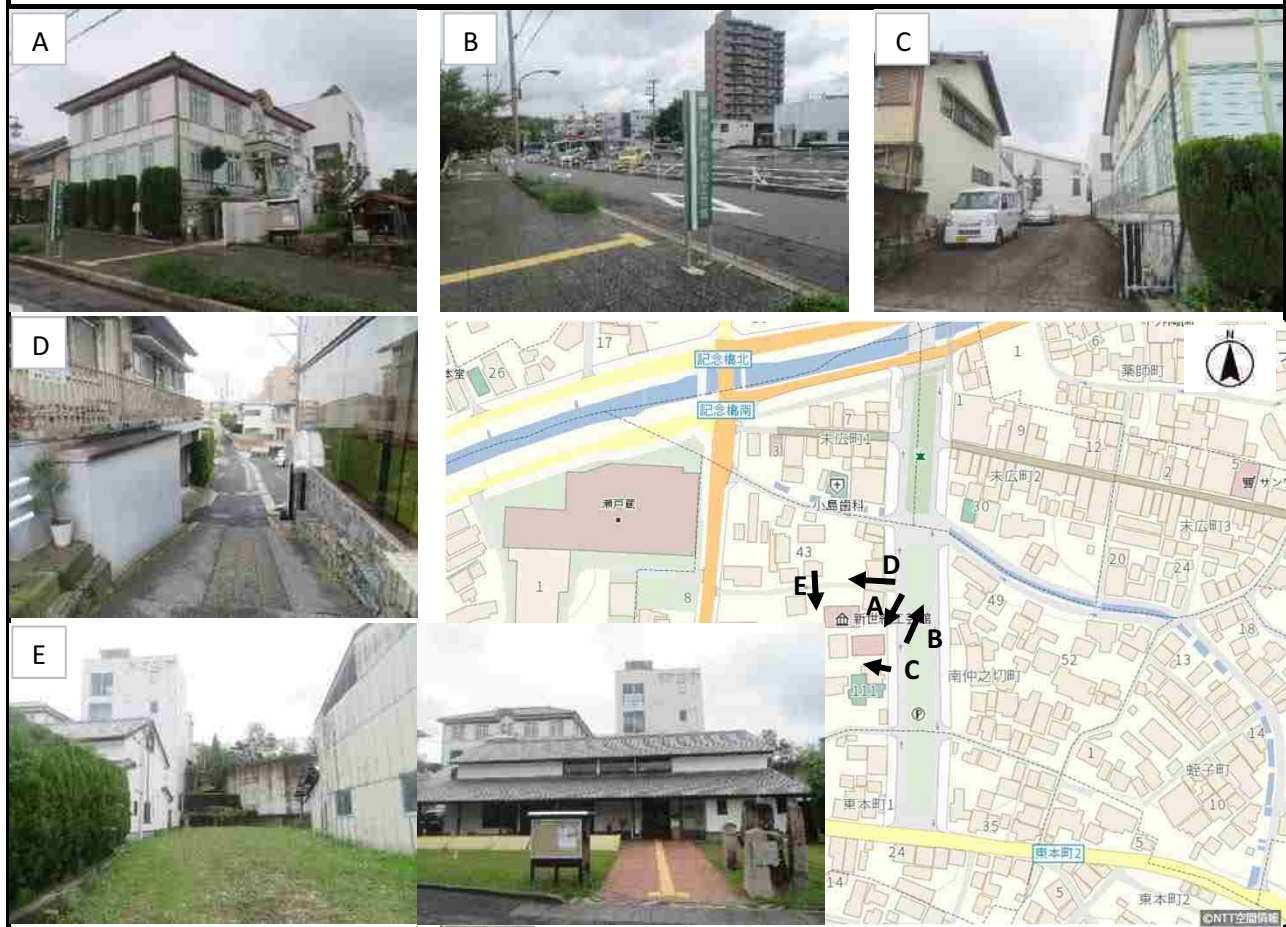
【参考事項】



施設名称	新世紀工芸館		
所在地	愛知県瀬戸市南仲之切町81-2	建ぺい率	80%
敷地面積	951.13㎡	容積率	400%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	準防火地域
用途地域	商業地域		駐車場整備地区(尾張瀬戸駅周辺地区)
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅徒歩7分		
	【新瀬戸サイトまで】約750m 徒歩10分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する道路を挟んで民家と駐車場がある。	無
【南側】	隣接する敷地に民家がある。	有(鉄柵)
【東側】	隣接する道路を挟んで市営駐車場がある。	無
【西側】	隣接する敷地に商会がある。	無

【参考事項】



施設名称	瀬戸染付工芸館		
所在地	愛知県瀬戸市西郷町98	建ぺい率	60%
敷地面積	660.18㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	準工業地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅徒歩20分 名鉄バス「中橋」徒歩5分 【新瀬戸サイトまで】約1.2km 徒歩16分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に民家がある。	有(木柵)
【南側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	無
【東側】	隣接する敷地に民家がある。	有(鉄柵)
【西側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	無

【参考事項】



A



B



C



D





E

施設名称	深川小学校		
所在地	愛知県瀬戸市宮脇町53	建ぺい率	60%
敷地面積	15,625.28㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩12分		
	【新瀬戸サイトまで】約1.3km 徒歩17分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に民家がある。	有(擁壁、鉄柵)
【南側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	有(擁壁)
【東側】	隣接する敷地にせとつ子ファミリー交流館がある。	有(擁壁)
【西側】	隣接する敷地に深川公民館がある。	有(擁壁、鉄柵)

【参考事項】



施設名称	道泉小学校		
所在地	愛知県瀬戸市道泉町44	建ぺい率	60%
敷地面積	14,409.22㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩6分		
	【新瀬戸サイトまで】約1.1km 徒歩15分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する道路を挟んで公園、民家がある。	無
【南側】	隣接する道路を挟んで駐車場、地域交流センターがある。	有(擁壁、植生)
【東側】	隣接する敷地に民家がある。	無(植生)
【西側】	隣接する敷地に本山中学校がある。	有(擁壁、植生)

【参考事項】




施設名称	本山中学校		
所在地	愛知県瀬戸市道泉町76-1	建ぺい率	60%
敷地面積	39,599㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩9分		
	【新瀬戸サイトまで】約1.2km 徒歩15分		


【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する道路を挟んで公園、民家がある。	無
【南側】	隣接する敷地に民家がある。	有(擁壁、植生)
【東側】	隣接する敷地に道泉小学校がある。	無
【西側】	隣接する敷地に寺、工場がある。	無

【参考事項】


A




B

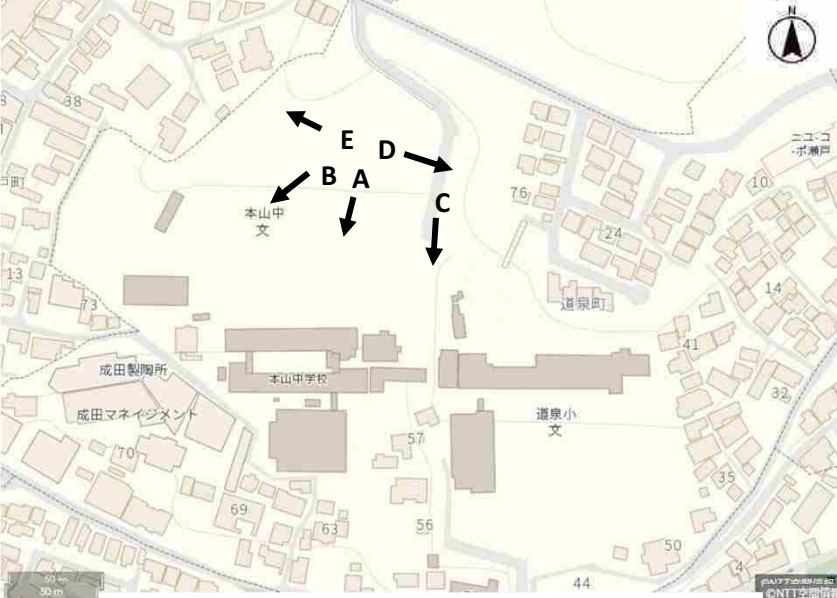


C




D





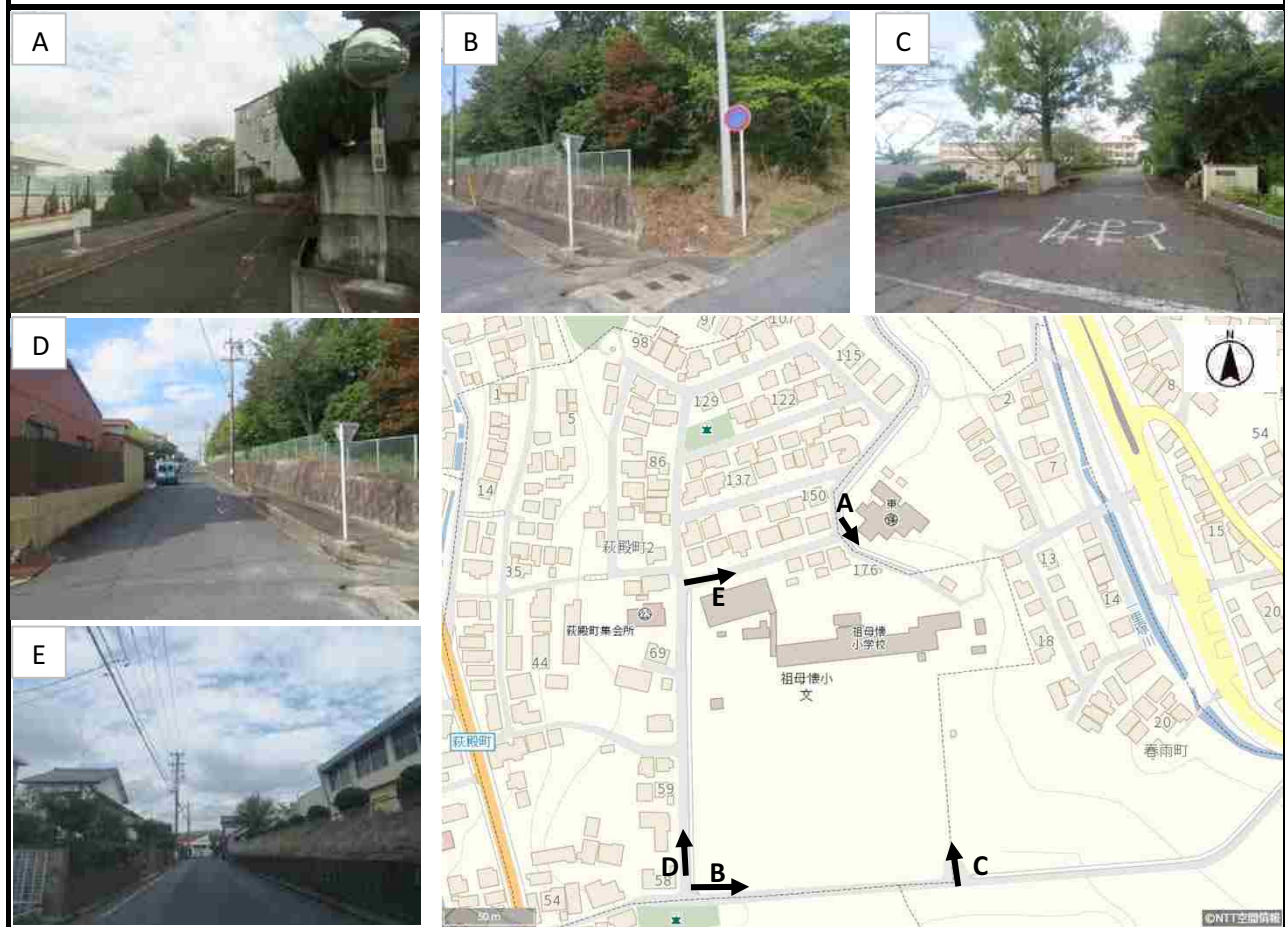
E



施設名称	祖母懐小学校		
所在地	愛知県瀬戸市萩殿町2-178	建ぺい率	60%
敷地面積	28,417.76㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩17分		
	【新瀬戸サイトまで】約1.1km 徒歩15分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に民家や東保育園がある。	無
【南側】	隣接する道路を挟んで林がある。	無(植生)
【東側】	隣接する道路を挟んで林がある。	無
【西側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	有(擁壁、鉄柵)

【参考事項】



施設名称	古瀬戸小学校		
所在地	愛知県瀬戸市古瀬戸町70	建ぺい率	60%
敷地面積	27,556.07㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	第1種住居地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩22分		
	【新瀬戸サイトまで】約2.0km 徒歩26分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する道路を挟んで工場がある。	無(植生)
【南側】	隣接する敷地に民家や古瀬戸公民館がある。	無(擁壁)
【東側】	隣接する道路を挟んで古瀬戸保育園がある。	無(植生)
【西側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	有(鉄柵)

【参考事項】

A

B

C

D

E

The map displays the school's location in the center, with arrows A, B, C, D, and E indicating the directions of the photographs. Arrow A points north, B points east, C points south, D points west, and E points south-east. The map includes labels for '古瀬戸町', '古瀬戸小 文', '王子沢町', and '古瀬戸小学校前'. A scale bar shows 50m and a north arrow is present.

施設名称	東明小学校		
所在地	愛知県瀬戸市東明町50	建ぺい率	60%
敷地面積	24,523.15㎡	容積率	200%
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域、市街化調整区域)	その他	建築基準法22条区域
用途地域	未指定、準工業地域		
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩43分		
	【新瀬戸サイトまで】約3.5km 徒歩47分		

【近接敷地との状況】		【工作物の有無】
【北側】	隣接する敷地に林がある。	無(植生)
【南側】	隣接する敷地に民家がある。	無(植生)
【東側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	無(植生)
【西側】	隣接する道路を挟んで民家がある。	有(鉄柵、植生)

【参考事項】



3-3 前提条件の整理

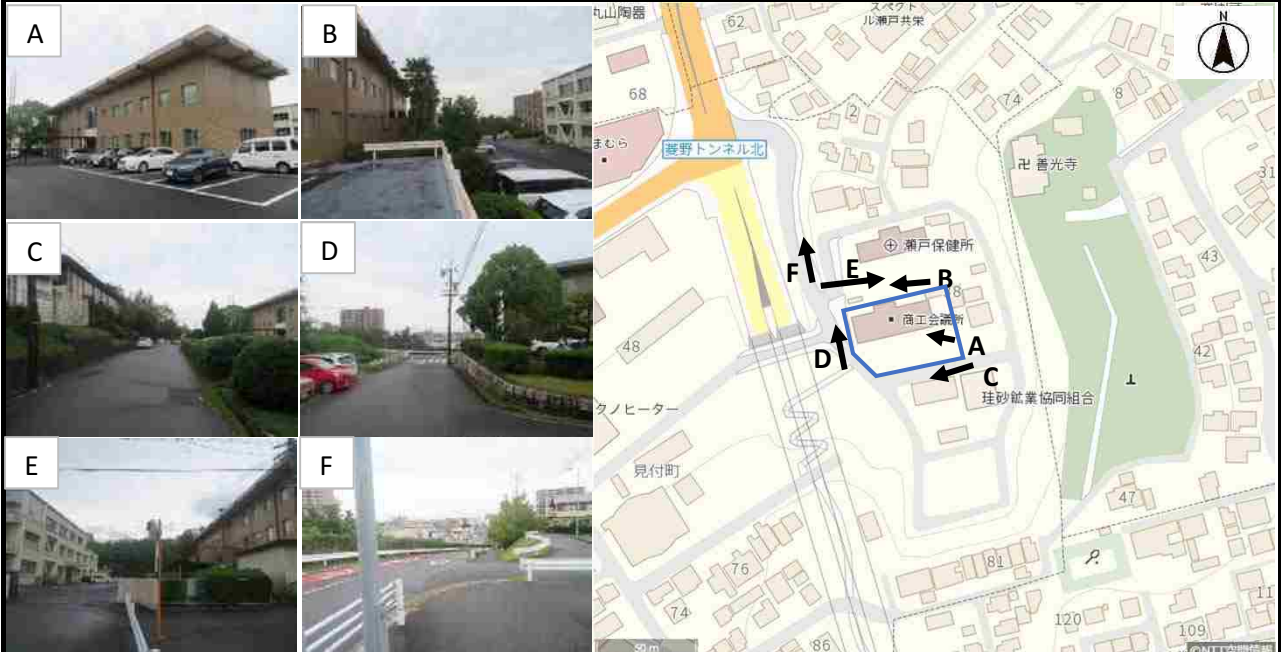
前節の現地調査結果に、用途地域による土地利用の制限や周辺の公共施設及び商業施設等の分布状況を加え整理した。また後述のサウンディング調査において、公民ストックの活用の調査資料とした。次頁より整理結果を示す。

基本情報			
施設名称	瀬戸商工会議所		
所在地	愛知県瀬戸市見付町38-2	建ぺい率	60
敷地面積	2,216.98㎡	容積率	200
延床面積(既存)	1,083.73㎡	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限													★: 3,000㎡以上は建築不可			
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以下の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以下の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「新瀬戸駅」徒歩15分、愛知環状鉄道線「瀬戸市駅」徒歩15分

現況写真

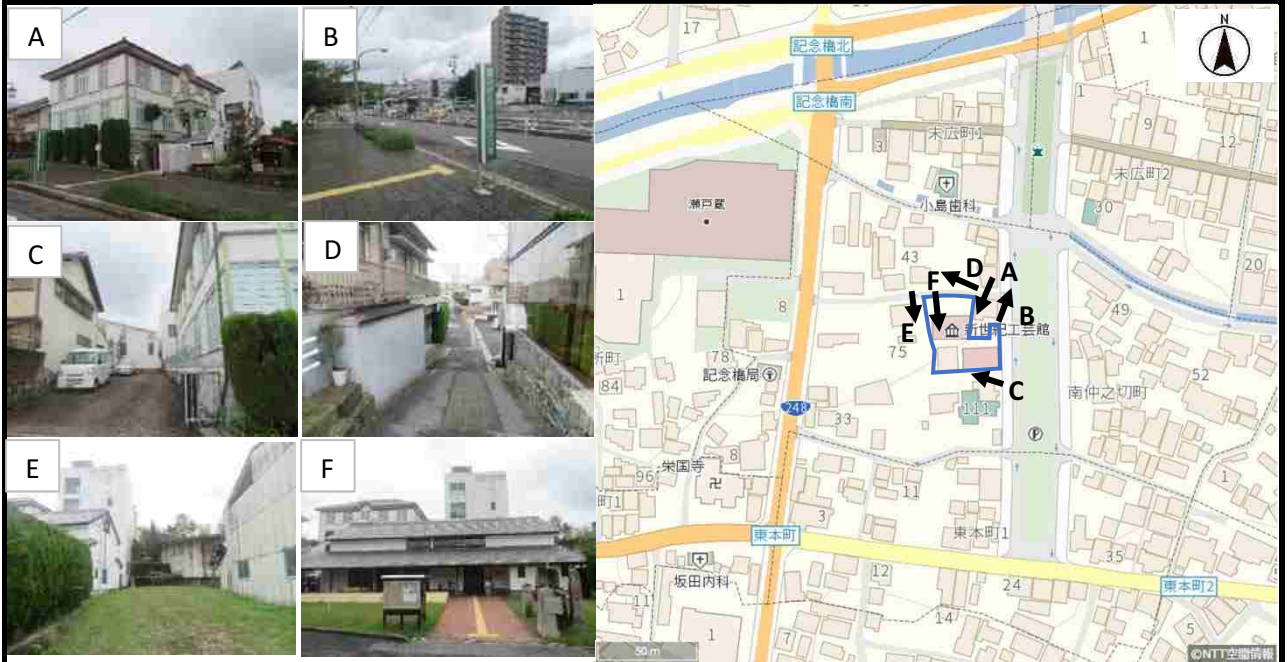


周辺施設分布状況



基本情報																
施設名称	新世紀工芸館															
所在地	愛知県瀬戸市南中之切町81-2	建ぺい率	80													
敷地面積	951.13m ²	容積率	400													
延床面積(既存)	1,169m ²	その他	準防火地域 駐車場整備地区(尾張瀬戸駅周辺地区)													
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)															
用途地域による土地利用の制限																
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
アクセス	名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅徒歩7分															

現況写真



周辺施設分布状況

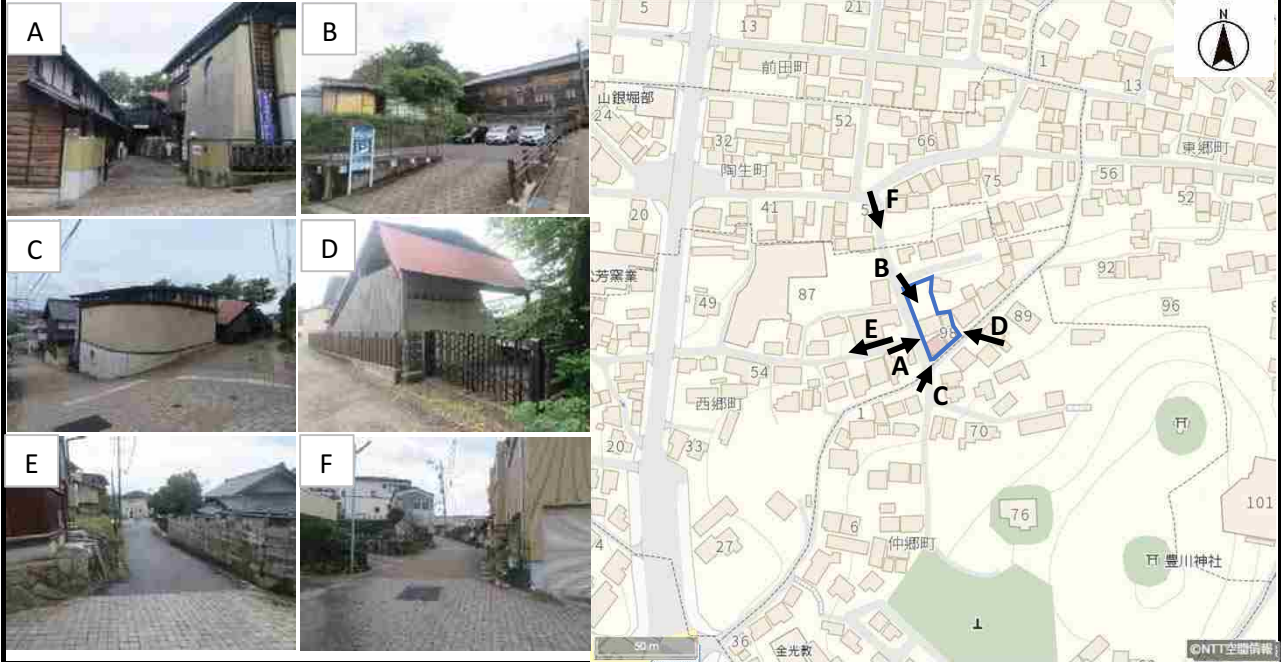


基本情報			
施設名称	瀬戸染付工芸館		
所在地	愛知県瀬戸市西郷町98	建ぺい率	60
敷地面積	660.18㎡	容積率	200
延床面積(既存)	397㎡	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限																
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸」駅徒歩20分 名鉄バス「中橋」徒歩5分

現況写真



周辺施設分布状況



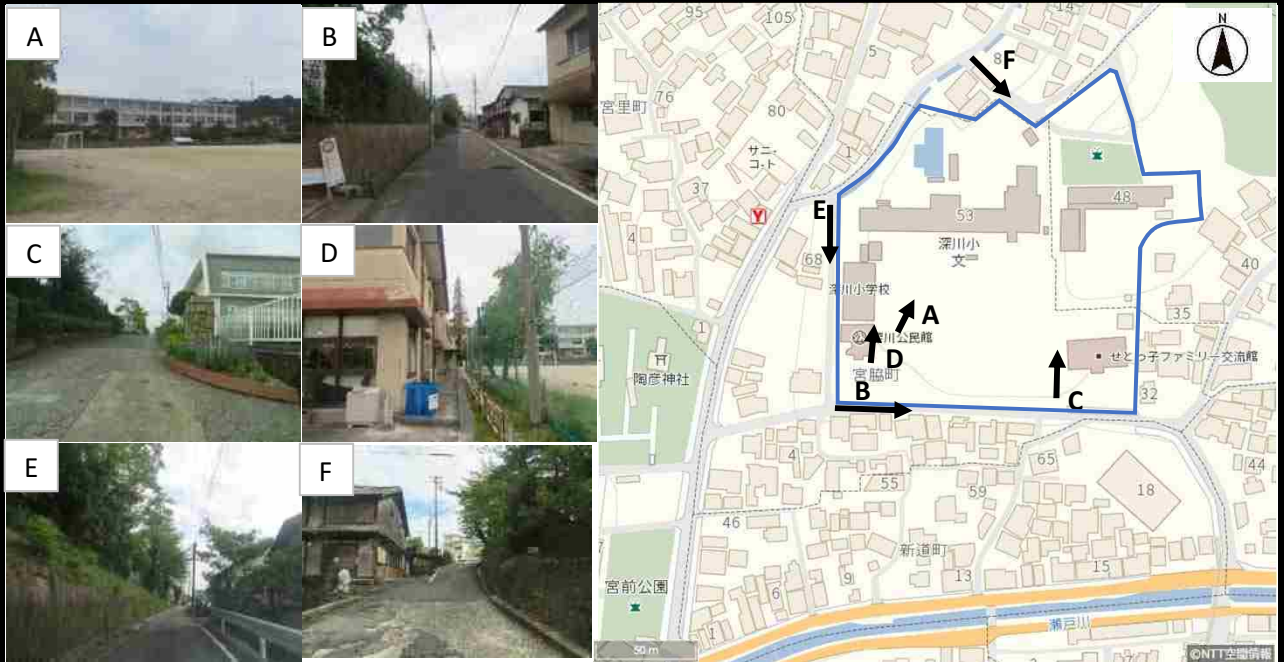
基本情報			
施設名称	深川小学校		
所在地	愛知県瀬戸市宮脇町53	建ぺい率	60
敷地面積	15,625.28m ²	容積率	200
延床面積(既存)	3,910m ²	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限 ★: 3,000m²以上は建築不可

土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150m ² 以下の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500m ² 以下の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300m ² 以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩12分

現況写真



周辺施設分布状況

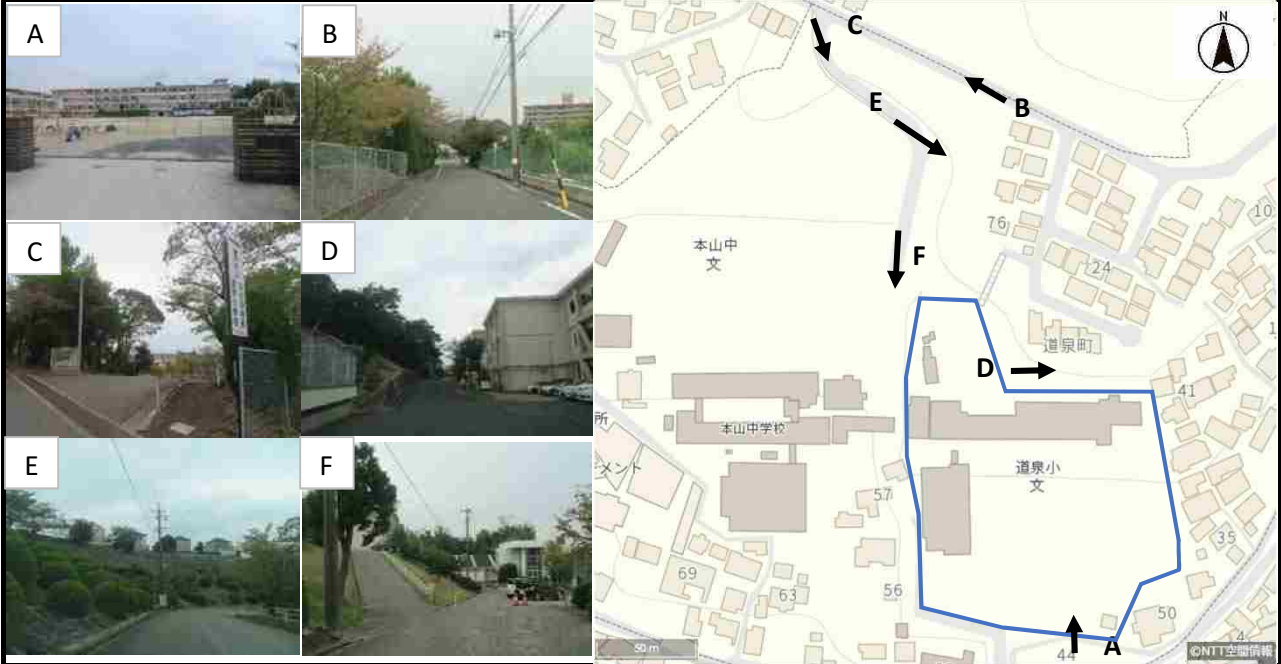


基本情報			
施設名称	道泉小学校		
所在地	愛知県瀬戸市道泉町44	建ぺい率	60
敷地面積	14,409.22m ²	容積率	200
延床面積(既存)	4,820m ²	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限														★:3,000m ² 以上は建築不可		
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以下の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以下の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩6分

現況写真



周辺施設分布状況

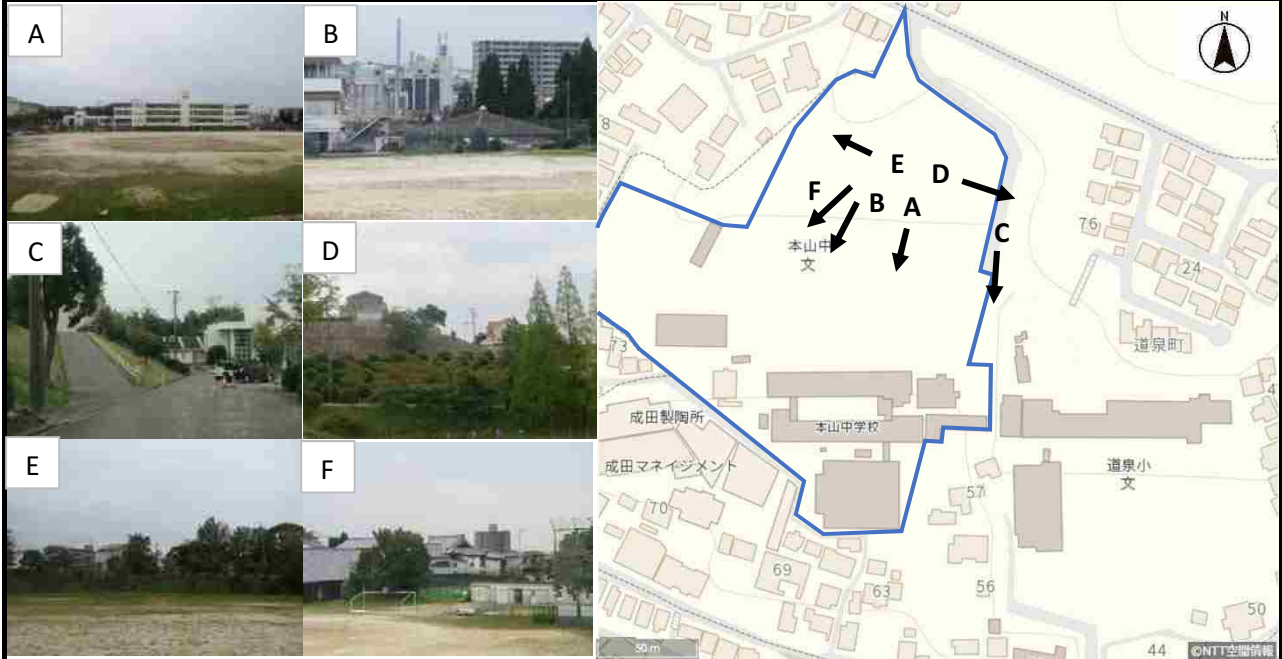


基本情報			
施設名称	本山中学校		
所在地	愛知県瀬戸市道泉町76-1	建ぺい率	60
敷地面積	39,599㎡	容積率	200
延床面積(既存)	5,697㎡	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限														★: 3,000㎡以上は建築不		
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以下の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以下の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩9分

現況写真



周辺施設分布状況

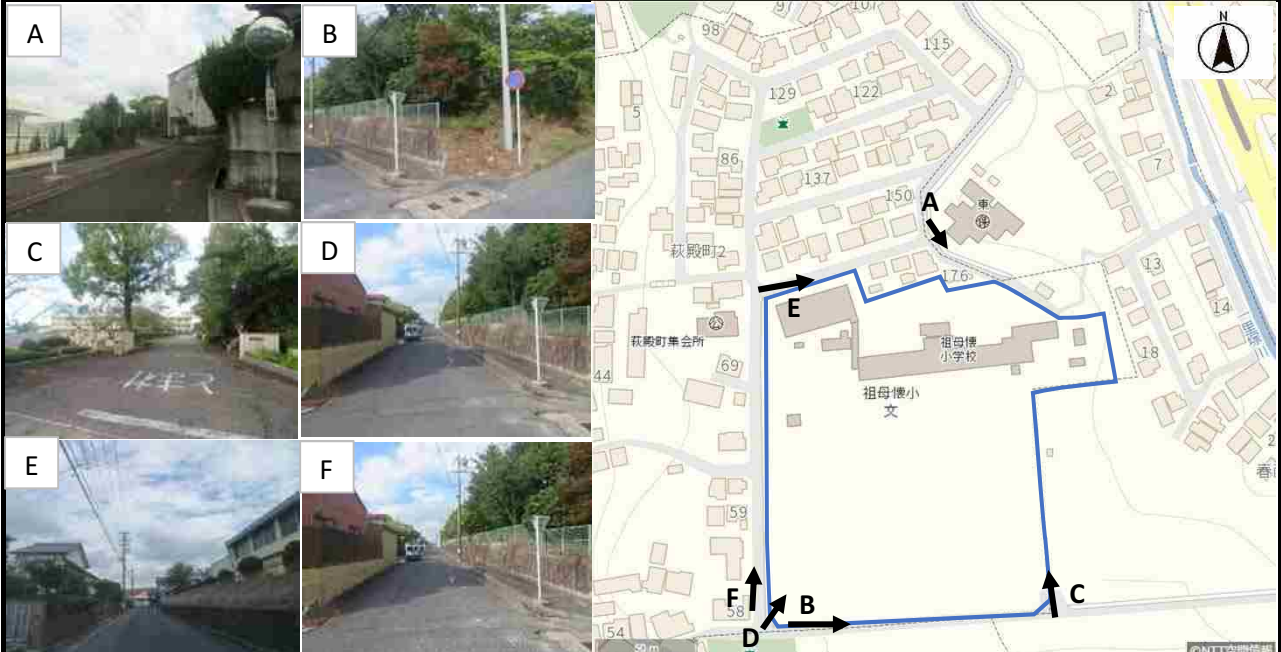


基本情報			
施設名称	祖母懐小学校		
所在地	愛知県瀬戸市萩殿町2-178	建ぺい率	60
敷地面積	28,417.76㎡	容積率	200
延床面積(既存)	4,064㎡	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

用途地域による土地利用の制限														★:3,000㎡以上は建築不可		
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩17分

現況写真



周辺施設分布状況

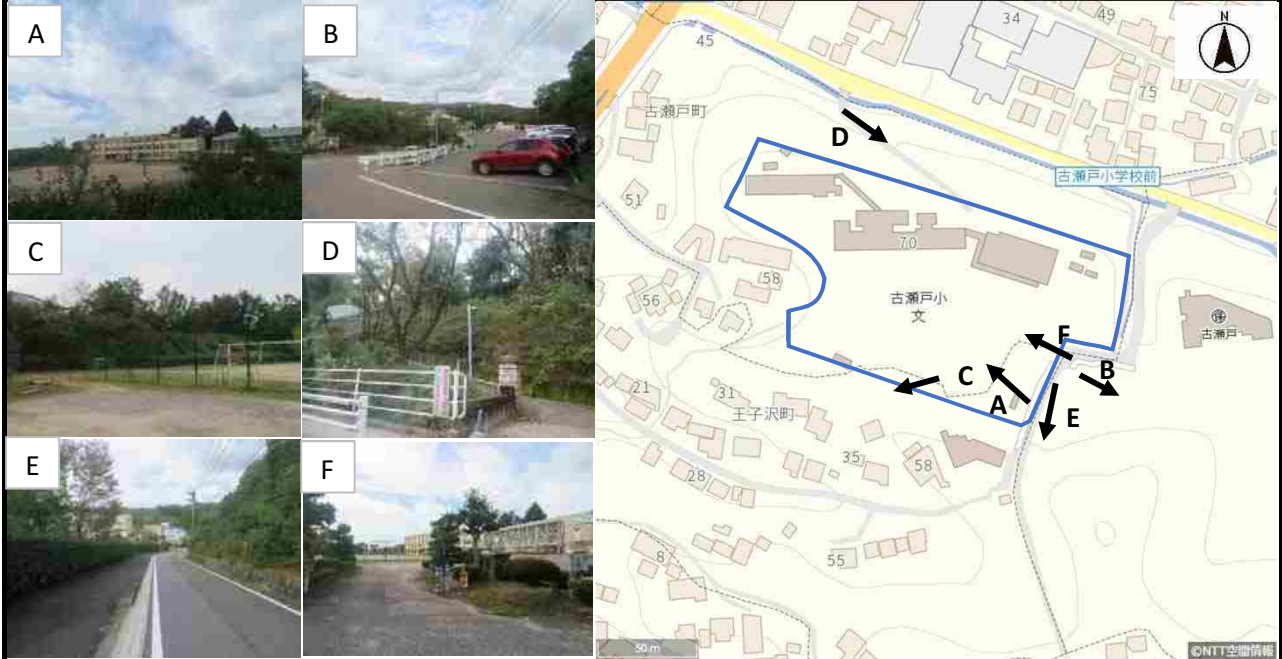


基本情報			
施設名称	古瀬戸小学校		
所在地	愛知県瀬戸市古瀬戸町70	建ぺい率	60
敷地面積	27,556.07m ²	容積率	200
延床面積(既存)	3,859m ²	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域)		

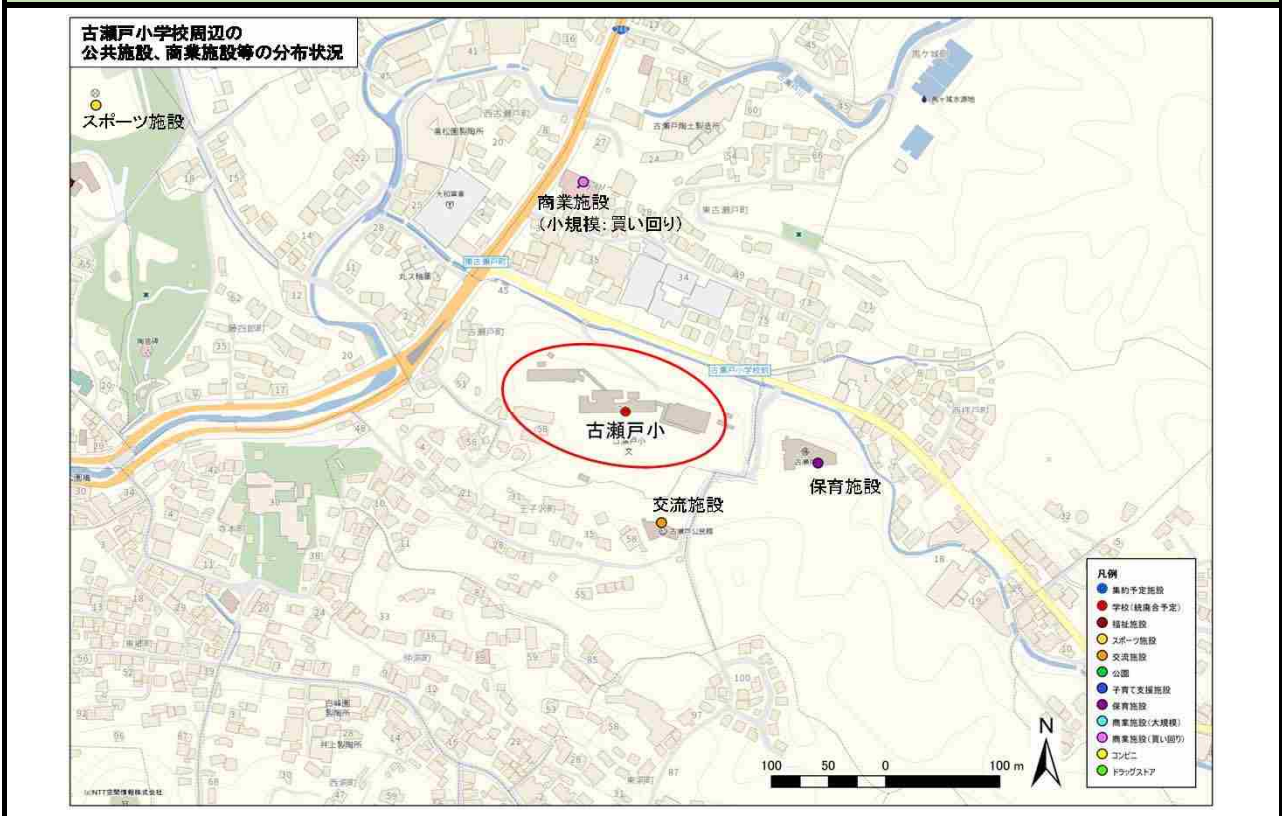
用途地域による土地利用の制限														★:3,000m ² 以上は建築不可		
土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150m ² 以下の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500m ² 以下の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300m ² 以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
第1種住居地域	○	○	○	○	○	○	★	★	★	×	○	×	×	×	×	×

アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩22分

現況写真



周辺施設分布状況



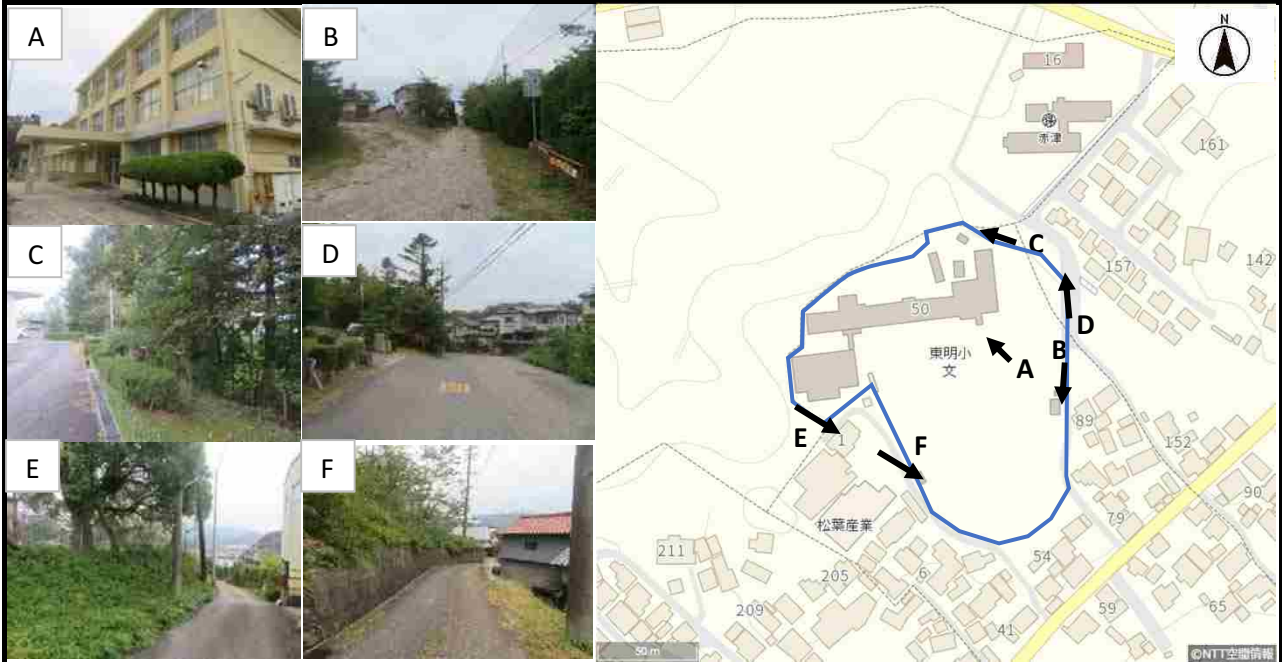
基本情報			
施設名称	東明小学校		
所在地	愛知県瀬戸市東明町50	建ぺい率	60
敷地面積	24,523.15m ²	容積率	200
延床面積(既存)	3,695m ²	その他	建築基準法22条区域
都市計画区分	都市計画区域(市街化区域、市街化調整区域)		

用途地域による土地利用の制限(一部未指定区域)

土地利用	住宅、小規模の件用住宅	幼稚園、小・中・高等学校	神社、寺院、教会、診療所	病院、大学	2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店	2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店	左記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	左記以外の事務所等	ホテル、旅館	カラオケボックス	2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	倉庫業の倉庫、左記以外の独立車庫	劇場、映画館	自動車修理工場	危険性、環境悪化の恐れがやや多い工場	危険性、環境悪化の恐れが大きい工場
準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

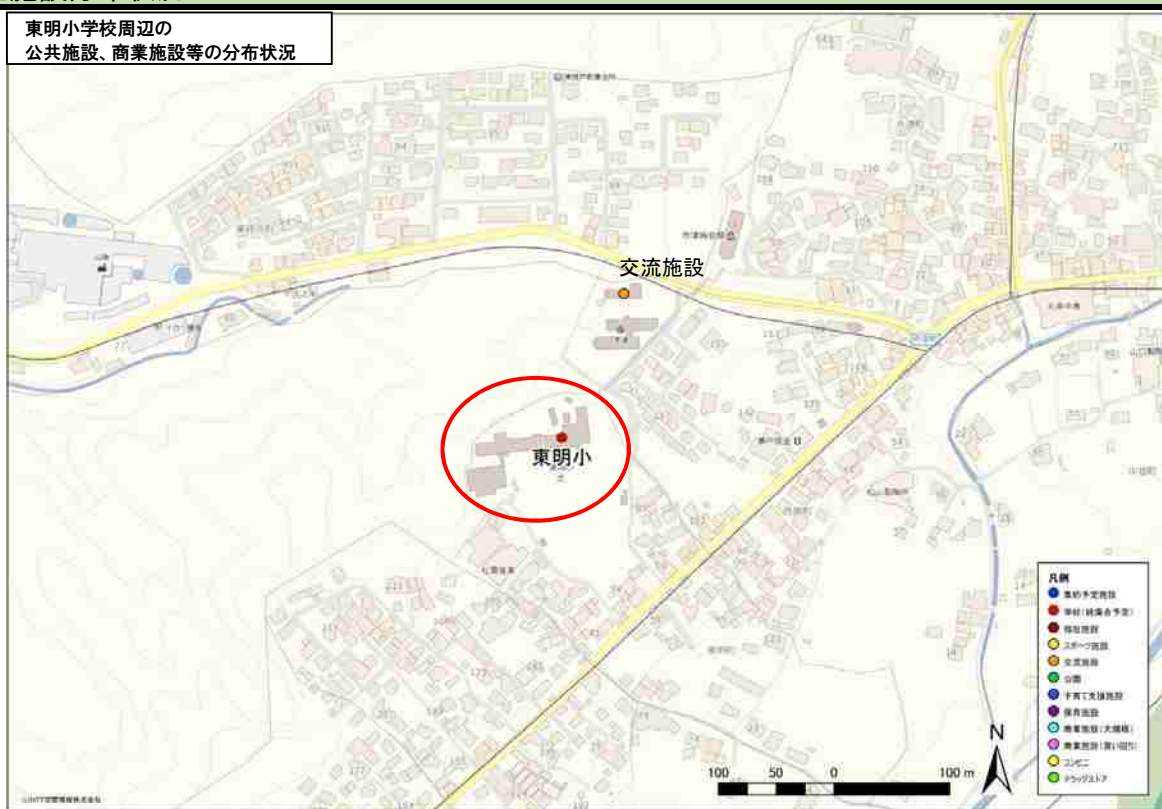
アクセス 名鉄瀬戸線「尾張瀬戸駅」徒歩43分

現況写真



周辺施設分布状況

東明小学校周辺の公共施設、商業施設等の分布状況



3-4 集約によって発生する公民ストックの包括的活用方法の検討

(1) 公民ストックの活用方法の検討

公民ストック毎の前提条件や周辺状況、民間事業者等へのサウンディング調査を踏まえ、公民ストックの活用案（将来ストック）を検討した。サウンディング調査結果の整理を以下に示す。

表 3-4-1 公民ストック（集約施設跡地）の活用検討

企業分類	主な意見	
	実現可能性(参入意欲)	提案・改善策等
金融機関	—	—
建設業	・アクセスに課題のある跡地が多いため、活用方法次第	・新世紀工芸館は建物自体がまだ新しく、駅からも近く、駐車場も備えているため、カフェ等の飲食機能を誘致できるとよい ・瀬戸染付工芸館は建物を残して、観光資源として活用してはどうか
不動産	—	—
ハウスメーカー	・周囲に公共施設がある場合、公共性の高い施設が求められ、住宅の建設は困難	—
その他	・アクセスに課題があるため、商業施設とすることは困難	—

表 3-4-2 公民ストック（学校施設跡地）の活用検討

企業分類	主な意見	
	実現可能性(参入意欲)	提案・改善策等
金融機関	・スクールバスが導入されるのであれば、住宅地としての利用可能 ・学校跡地利用は、地域との合意が特に重要	・土地の地震に強い等の防災力の高さをアピールするとよい ・施設の一部を活用し、地域の憩いの場の創出 ・スポーツ施設 ・サッカーが盛んなため、グラウンドやスタジアムの整備
建設業	・立地が良い土地もあるため活用方法次第 ・学校の利活用は地域に活気が出るのでよい ・周辺住民に配慮した施設とすることが必要	・道路付けが良ければ、工場等の整備稼働が可能 ・高齢者施設としてサービス付き高齢者向け住宅と特別養護老人ホームを一体化して整備 ・ブックカフェ
不動産	・コンソーシアムをどうするか、どこまで参入できるかは今後検討が必要であるが、参入可能性あり ・規模がある程度確保できれば、参入意欲は高まる ・借地が売却されれば、参入可能性あり	・出産前から出産後、保育園のような一体的な子育て機能 ・CCRC ・社会福祉施設と分譲住宅の複合化事業
ハウスメーカー	・条件によっては、参入可能性あり	・介護・医療系の施設 ・住宅を毎年 5,6 軒ずつ建設 ・木造の保育園 ・外国人労働者向けの施設
その他	—	・近年では、駅周辺の居住人口が増加しているため住宅地がよい ・特色のある学校として、英語以外にも多言語の教育ができる施設 ・フットサル場 ・パークゴルフ

サウンディング結果を踏まえて、各公民ストックの検討内容及び活用イメージを以下より示す。

表 3-4-3 公民ストックの活用検討 (1/2)

公民ストック	活用方針
1. 民間産業支援団体 A	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅地から距離があり、駐車スペースが確保できることから、商業施設やスポーツ施設として利用。 ➤ 保健所と珪砂鉱業協同組合に挟まれ、住宅には不向き。 ➤ 街区公園クラスの公園整備は可能だが、東側の住宅地と緑地で隔てられ、アクセスが良くない。また、西側道路を挟んで見付町ちびっこ広場があり、機能が重なる。 ➤ 既存施設を活用し、一企業あるいはシェアオフィスとして活用することも可能。
2. 新世紀工芸館	<ul style="list-style-type: none"> ➤ まちのシンボルとなるような特徴的な建築物であるため、既存施設を極力活用する。 ➤ そのまま、あるいはリノベーションにより、商業施設や交流施設として利用する。 ex. 交流棟-現在の利用を継続又は新たなカフェの誘致 展示棟-ギャラリー（展示・販売）&café 工房棟-工房設備を利用して、教室やワークショップで利用。 大規模なりノベーションにより別の用途として利用。 （店舗、宿泊 etc…）
3. 瀬戸染付工芸館	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既存の建物を活用（改修） ・陶芸作家の工房&ギャラリー（展示販売） ・陶芸教室・ワークショップ ➤ 古窯（市指定文化財の登窯）を保存し、窯元の集まる土地の風景を活かす。 ➤ 建替や大規模な修繕は行わないため、住宅や公園等、土地利用を変えるのではなく、商業施設や交流施設として活用。 ➤ 観光資源としての活用も検討
4. 深川小学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既存の交流施設を集約し、多世代交流をテーマとする複合福祉施設（多世代交流型施設、CCRC）の整備を検討。 ➤ 余剰地は住宅用地として分譲するとともに、保育所と飲食店等収益施設を併設した複合施設を整備。 ➤ 近隣にあるせとっこファミリー交流館・児童発達支援室・老人憩いの家・深川公民館・シルバー人材センター等の集約。 ➤ 駅からの利便性を活かし居住機能を確保しつつ、子育て世帯向けの都市機能を中心に多世代交流拠点の整備を図る。
5. 道泉小学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 駅からの利便性を活かし、住宅用地及び交流施設等を整備。 ➤ 尾張瀬戸駅周辺エリア「居住促進ゾーン」の重点地区。 ➤ 子育て世帯にとって魅力的な住宅用地となるような保育園や学童施設、公園などのアメニティ向上につながる複合施設として活用。 ➤ 住民のコミュニケーションの場として、貸し農園、ドッグラン、ウォーキングコース等の民間のアイデアを取り入れた交流機能の検討。 ➤ 複合福祉施設（多世代交流型施設、CCRC）の整備。

表 3-4-4 公民ストックの活用検討 (2/2)

公民ストック	活用方針
6. 本山中学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 駅からの利便性を活かし、既存施設を活用しながら、エリア全体を再整備する。 ➤ 校舎・体育館など既存の建築物の利活用又は売却 ➤ 建築物は企業等のオフィスとしてリノベーション。 ➤ グラウンドを公園・広場として整備することで、オフィス利用の付加価値と市民サービスの向上を図る。 ➤ オフィス利用者の少ない休日などは、駐車スペースも空きが増えるため、公園・広場をイベント会場として活用が可能。 ➤ 武道場やクラブハウスは交流施設として活用。
7. 祖母懐小学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新設する小中一貫校に近接し、分譲住宅地に隣接している立地を活かした住宅用地を検討。 ➤ 既存建築物は原則として減築・解体し、できる限り住宅用地を確保。 ➤ 住宅が増加することから保育園の需要が高まると想定し、体育館を改築して保育園を検討。
8. 古瀬戸小学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高台の急傾斜地にあり、鉄道駅からの徒歩圏内の立地ではないことから、グラウンド及び体育館を改修したスポーツ施設として整備。 ➤ スポーツ施設は民間資金等の活用による整備・運営を前提とし、グラウンドを活用したサッカー場やパークゴルフ、体育館でのスポーツ教室開催、カフェの併設など民間事業者の企画による自由度の高い整備・運営を検討。 ➤ 体育館のみ改築し、その他は解体。 ➤ 交流、憩いの場の創出。
9. 東明小学校	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特別養護老人ホームなどの介護・医療系の福祉施設を整備。 ➤ 近隣に広場や公園などが少ないため、広場や駐車場を整備。 ➤ 東海環状自動車道せと赤津 IC からの利便性を活かした住宅用地を整備。

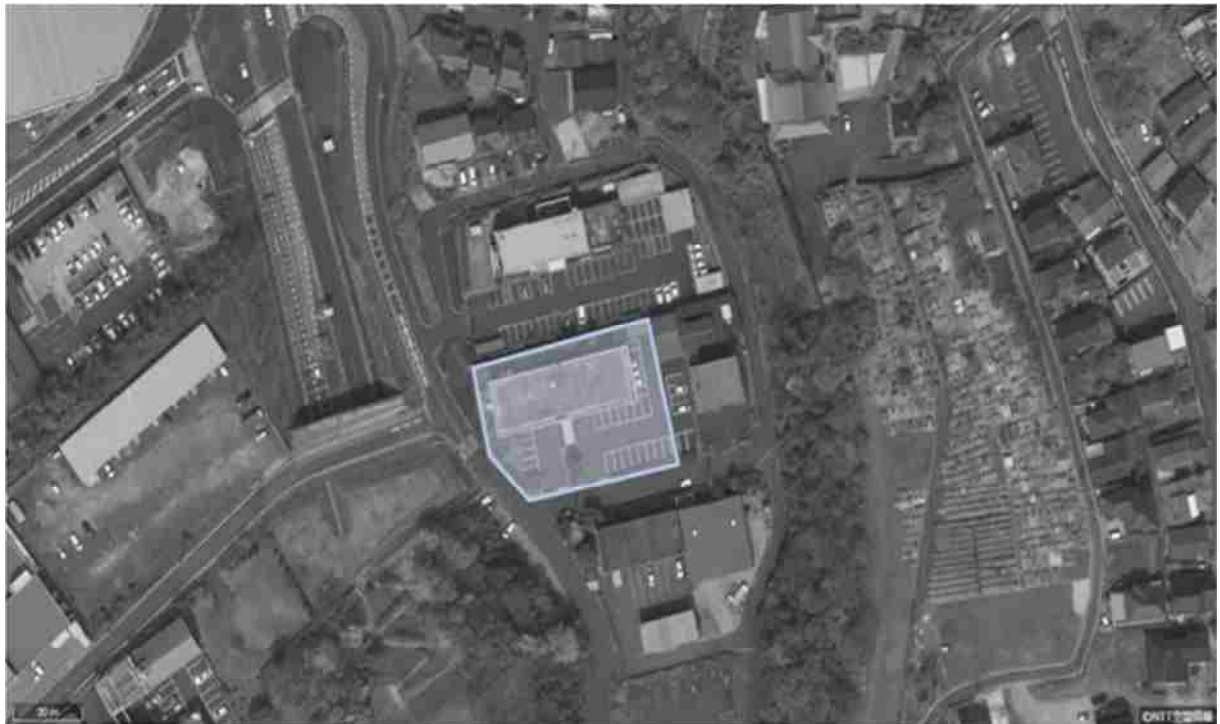


図 3-4-1 活用イメージ（民間産業支援団体 A）



図 3-4-2 活用イメージ（新世紀工芸館）



図 3-4-3 活用イメージ（瀬戸染付工芸館）



図 3-4-4 活用イメージ（深川小学校）

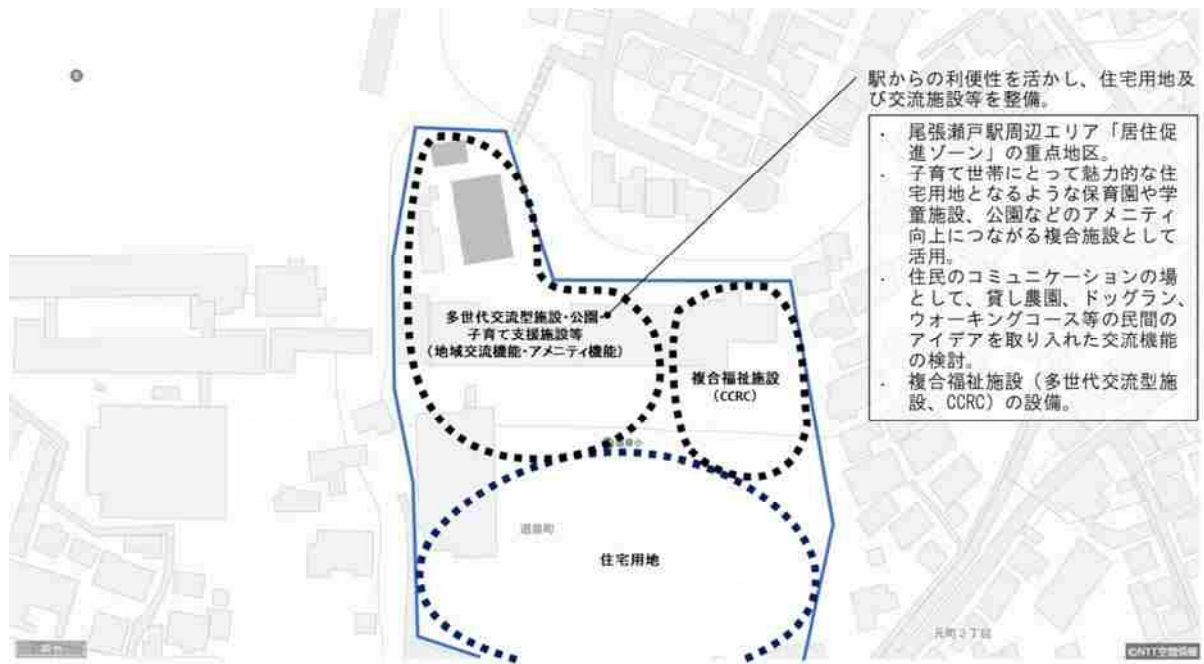


図 3-4-5 活用イメージ（道泉小学校）



図 3-4-6 活用イメージ（本山中学校）



図 3-4-7 活用イメージ（祖母懐小学校）

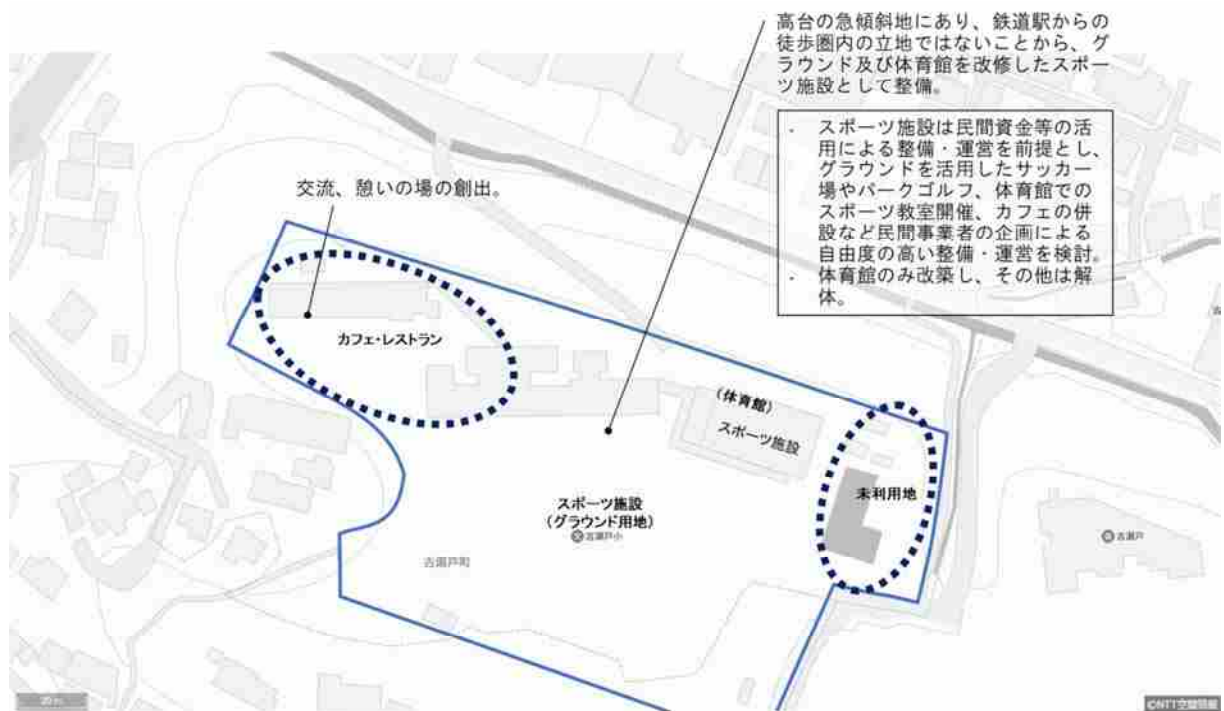


図 3-4-8 活用イメージ (古瀬戸小学校)



図 3-4-9 活用イメージ (東明小学校)

(2) 公民ストックの利活用案

下表に、公民ストックの利活用案（将来ストック）を示す。

表 3-4-5 公民ストック（将来ストック）の利活用案

公民ストック	利活用案		既存建物の解体有無
	建物整備方針(案)	備考	
1. 民間産業支援団体 A	商業施設やスポーツ施設、シェアオフィス等	既存施設の改修	無
2. 新世紀工芸館	商業施設、交流施設 (展示・販売・教室等)	既存施設の改修	無
3. 瀬戸染付工芸館	陶芸作家の工房、ギャラリー (展示・販売) 陶芸教室・ワークショップ	既存施設の改修	無
4. 深川小学校	保育所・飲食店等	新設	有
	多世代交流型施設、CCRC	新設	
	住宅	新設	
5. 道泉小学校	複合施設(交流施設、子育て支援施設等)	新設	有
	公園	新設	
	住宅	新設	
6. 本山中学校	オフィス	既存施設(校舎、体育館)の改修	無
	屋外スポーツ施設(テニスコート等)	新設	
	交流施設	既存施設(武道場)の改修	
	公園、広場、駐車場	新設	
7. 祖母懐小学校	保育園	既存施設(体育館)の改修	有 (体育館以外)
	住宅	新設	
	公園、駐車場	新設	
8. 古瀬戸小学校	スポーツ施設	既存施設(体育館)の改修	有 (体育館以外)
	カフェレストラン+スポーツ施設	新設	
9. 東明小学校	介護・医療系の福祉施設 (特別養護老人ホーム等)	新設	有
	広場、駐車場	新設	

(3) VFM 算定対象の選定

事業の実現性の高い公民ストックを選定するため、定性的な評価を実施した。
VFM の算定は、実現性の高いストックで検討する。

【評価項目】

- ①地域との合意…当該用地（建物）の開発に対する地域の理解の得やすさ
- ②民間参入意欲…サウンディング調査において民間企業が興味を持ったストック
- ③立地・用地 …駅や車でのアクセス、周囲の道路幅員、周辺施設の状況、土地の所有を踏まえた総合的な評価と民間企業の意見を合わせた評価

表 3-4-6 公民ストックの定性評価

		地域との合意	民間参入意欲	立地・用地	備考
1	民間産業支援団体 A	－	△	△	事業規模が小さく、民間の参入意欲が低い。隣接する保健所等の状況から公共性の高い施設に用途が限られる可能性がある。
2	新世紀工芸館	－	△	○	事業規模が小さく、民間の参入意欲が低い。市営駐車場に隣接している。
3	瀬戸染付工芸館	－	△	×	事業規模が小さく、民間の参入意欲が低い。住宅街で周囲の道路が狭く、道路が入り組んでいる。
4	深川小学校	○	○	△	子育て支援施設や公園が近い。周囲の状況から福祉施設を進める民間意見があった。
5	道泉小学校	△	○	○	地域で初めてできた学校であり、住民の愛着があるため、活用について十分に地域と合意形成を図る必要がある。
6	本山中学校	○	○	△	借地のため、毎年借地料が発生する。隣接する道泉小と合わせて開発することで民間参入意欲が高まることが分かった。
7	祖母懐小学校	○	○	○	小中一貫校と近いため、住宅の開発や広場等、住環境の整備の可能性が高い。
8	古瀬戸小学校	○	△	○	急傾斜地に指定されているため、用途に制約がある
9	東明小学校	○	△	△	住宅の開発の可能性はある 出入りが難しく、商業は難しい印象

定性評価の結果、祖母懐小学校は、全項目で”○”の評価である。祖母懐小学校については、比較的早い段階で開発が可能であることや、小中一貫校が近く、宅地としての需要も見込めるとともに、民間の参入意欲も確認できた。

以上のことから、以降の VFM 等については、祖母懐小学校をモデルとして設定し、検討を進める。

3-5 瀬戸サイトの整備基本計画の検討

瀬戸サイトの整備基本計画（将来ストック）を検討するにあたって、先述の上位関連計画や前提条件を再整理し、開発コンセプトおよび導入機能を検討した。検討した導入機能は、関連事例・先進事例等をもとに所要規模を設定し、瀬戸サイト敷地内への配置計画を検討した。なお、今後のサウンディング調査や事業計画等の検討を用いて、規模や配置等は精査を進める必要がある。

(1) 瀬戸サイトの概要の整理

瀬戸サイトの開発コンセプトを検討するにあたって、計画地周辺の概要を整理した。

1) 瀬戸サイトの立地状況

瀬戸サイトは、愛知県瀬戸市のほぼ中央に位置し、昭和51年に「旧・産業技術総合研究所中部センター」として国有地に整備された。平成26年に国から瀬戸市へ移管され、現在は空き公共施設となっている。次に示す上位関連計画にある通り、瀬戸市や愛知県の施設を瀬戸サイトへ集約する計画が検討されている。

瀬戸サイトの敷地面積は約1.2万㎡、既存施設は延べ床面積約4,000㎡の4階建てであり県道57号線に隣接している。最寄り駅の尾張瀬戸駅からは、約800m程度の距離である。周辺は、住宅地となっており、瀬戸サイト敷地の一部は、隣接する瀬戸市文化センターの臨時駐車場として活用されている。



図 3-5-1 瀬戸サイト 位置図



図 3-5-2 瀬戸サイト 周辺状況

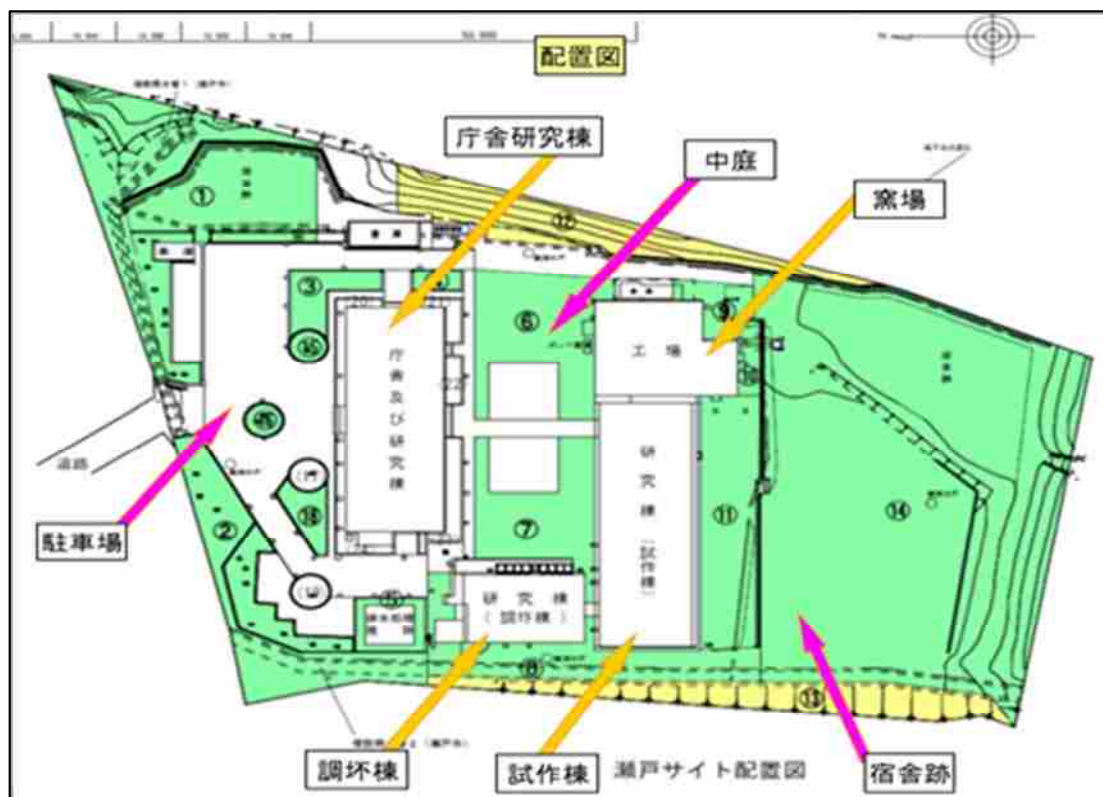


図 3-5-3 旧・瀬戸サイト 施設配置図

2) 瀬戸サイトの都市計画

表 3-5-1 瀬戸サイト 敷地の与条件

項目		与条件等	
地名地番			
住居表示			
計画地	敷地面積	12,327.11 m ²	
	測量の有無	有	
	高低差	有	
地域指定	用途地域	準工業地域	第1種住居地域
	区域区分	市街化区域	
	防火地区	指定無し(法 22 条区域)	
建築の制限	指定容積率	200%	
	容積率低減係数	なし	
	指定建ぺい率	60%	
	道路斜線制限	1.5	1.25
	隣地斜線制限	31m+2.5	20m+1.25
	日影規制値	5h-3h(4m)	4h-2.5h(4m)
	埋蔵文化財	-	
隣地・道路	周辺環境	住宅地	
	北	-	
	東	公道(主要地方道瀬戸大府東海)	
	南	-	
	西	住宅	



都市計画区域および区域区分			
都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	
地域区分など			
用途地域	第一種住居地域	第二種住居地域	
	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	第二種住居地域	
	準工業地域	工業地域	
	商業地域	工業専用地域	
	工業地域	工業専用地域	
	行政界	防火地域の中心線	その他の防火線
	防火地域	準防火地域	特別用途地区
高度利用地区	都市整備地区	準工業地域	
緑地	浸水区域		
地区計画	地区計画		
都市施設	水利用	指定表示	
乳搾り	駐車場	公園・緑地	
公園	河川	作積	
火葬場	その他の処理施設		
市街地再開発事業	都市計画調整事業	土地区画整理事業	

都市計画区域	都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
容積率(%)	200
建ぺい率(%)	60
防火・準防火地域	指定なし(建築基準法22条第3号)
特別用途地区	-
高度利用地区	-
商業地地区	-
製造地区	-
地区計画	-
都市計画道路	-
陸中線	-
公園・緑地	-
河川	-
作積	-
火葬場	-
その他の処理施設	-
市街地再開発事業	-
土地区画整理事業	-

都市計画区域	都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率(%)	200
建ぺい率(%)	60
防火・準防火地域	指定なし(建築基準法22条第3号)
特別用途地区	-
高度利用地区	-
商業地地区	-
製造地区	-
地区計画	-
都市計画道路	-
陸中線	-
公園・緑地	-
河川	-
作積	-
火葬場	-
その他の処理施設	-
市街地再開発事業	-
土地区画整理事業	-

図 3-5-4 瀬戸サイト 用途地域

(2) 開発コンセプトの検討

先述した関連上位計画や用途地域、既存施設の立地等を考慮し、瀬戸サイトの開発コンセプトを検討した。

＜瀬戸サイト開発コンセプト＞

公共的機能の集約と企業間連携・交流により、
新たな人材・技術・価値を生み出す産業交流・支援拠点

瀬戸サイトへ公共的機能を集約するとともに、企業間の連携や交流を促進する機能を導入し、瀬戸市の新たな基盤産業の創出や、人材育成等を積極的に推進する拠点として開発を進める。

(3) 導入機能の検討

開発コンセプトに基づき、計画地に導入する機能を検討した。整理した与条件等より、基本的な考え方を設定し、既存施設等も考慮して導入機能を検討した。

基本的な考え方は、以下のとおり。

＜導入機能に関する基本的な考え方＞

- ・ 既存施設が有する産業振興、技術開発・伝承に資する現行機能を、瀬戸サイトに移転・集約。加えて、地域の課題解決、地域のポテンシャルの発揮の視点から、所要機能を検討
- ・ 各種機能の複合的・有機的な連携による新たな価値の創出を考慮
- ・ 地域に必要な公共的機能は官民連携を視野に維持・拡大
- ・ あわせて、民間活力の活用による事業性担保の観点から収益を創出する機能も考慮

<開発コンセプト>

公共的機能の集約と企業間連携・交流により、
新たな人材・技術・価値を生み出す産業交流・支援拠点

実現

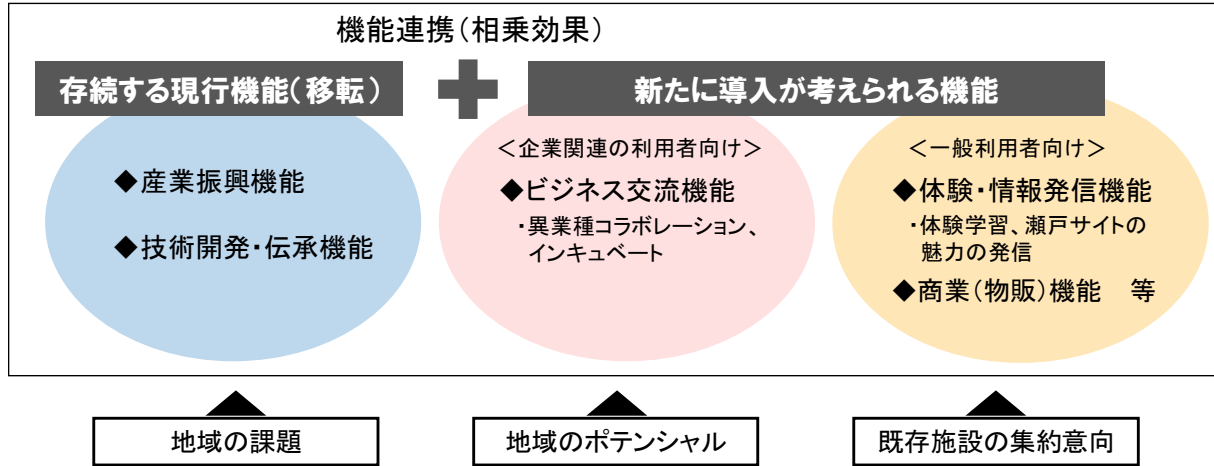


図 3-5-5 瀬戸サイト 導入機能の考え方

表 3-5-2 瀬戸サイト 導入機能の与条件等

「導入機能の考え方」に関する与条件等	与条件(他頁の抜粋等)
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少や高齢化に対応しながら、より高次の産業変遷を推進するとともに、的確に転入ニーズをとらえた都市機能の利便性の向上に寄与する施設が必要 ・ 産業の中核が窯業から移行しつつあり、地域の産業構造の変化への対応が必要
地域のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 窯業の町“瀬戸”のネームバリューや窯業関連の高度な技術、伝統がある ・ 瀬戸市中心部や名古屋市との近接性
既存施設の集約意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧・瀬戸サイト同様に、老朽化が進む市内の公共施設より、瀬戸サイトへの移転・集約の意向あり(産業支援センターせと、民間産業支援団体A、民間産業支援団体B(分析施設)、愛知県産業支援窓口、新世紀工芸館、瀬戸染付工芸館、国機関A(産業・就労関係窓口)、国機関B(産業・就労関係窓口)) ・ 公共ストックの集約化による利用率向上、維持管理コストの削減等への期待

(4) 導入施設の検討

前項で示した基本的な考え方に基づき、機能別に導入すべき施設を検討した。なお、既存施設を移転・集約するものについては、施設単位で整理するが、受付や会議室等、複数施設での共有化が効率的と考えられるものについては、配置計画の段階で集約する。

表 3-5-3 瀬戸サイト 導入施設

導入機能		導入施設	備考	
存続する現行機能 (移転)	産業振興機能	産業支援センターせと	企業活動等の相談窓口、人材育成等	
		民間産業支援団体 A	経営に関する情報収集・相談窓口	
		民間産業支援団体 B(分析施設)	技術振興事業、販売支援、経営支援等	
		国機関 A(産業・就労関係窓口)	相談受付、労働環境の監督等	
		国機関 B(産業・就労関係窓口)	職業紹介、雇用対策等	
	技術開発・ 研修機能	愛知県産業支援窓口		事務
				技術研究開発・支援
		新世紀工芸館	陶芸・ガラス工芸技術の伝承・研修	
		瀬戸染付工芸館	染付技術の研修・伝承	
		新たに導入が考えられる機能	ビジネス 交流機能	憩い・交流広場
シェアオフィス・コワーキング スペース	起業サポート、企業間連携を支援(使用料徴収)			
研究機関(AI、ロボット産業等)	新産業(ロボット、IoT等)の起業・ 発展を支援			
実験場	研究機関、ワーキングスペースと直結 した実験場			
貸会議室	小規模な有料会議室			
休憩スペース	共通で使用可能な休憩スペース			
体験・ 情報発信機能	体験学習・情報提供施設(受付等)		最新技術の体験 瀬戸サイトや周辺観光施設等の情報 提供	
商業機能	カフェ・物販		カフェ運営、物販運営等	
その他	駐車場	50台分程度を想定		

(5) 施設規模の検討

施設規模を検討するにあたって、移転・集約させる既存施設の規模を整理するとともに、先進事例等をもとに新たに導入が考えられる施設の規模を確認した。

1) 既存施設の規模の整理

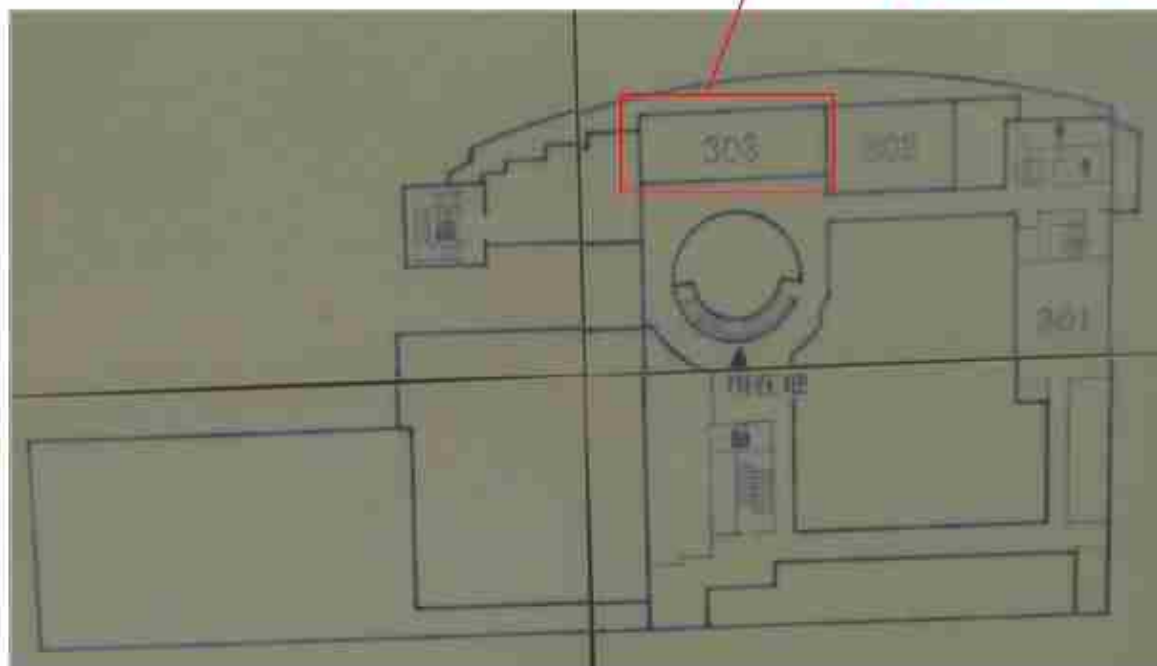
① 産業支援センターせと



設置目的	瀬戸地域の産業振興を図るための施設 情報の発信、交流連携、人材育成、雇用促進、創業企業など地域経済の 発展と産業の活性化の支援
機能	企業活動等の相談窓口、人材育成等
対象	企業
所在地	瀬戸市蔵所町1番地の1 瀬戸蔵3階
延床面積	約 120 m ²

No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
1	瀬戸蔵	3階		産業支援センター	m	建物の一室

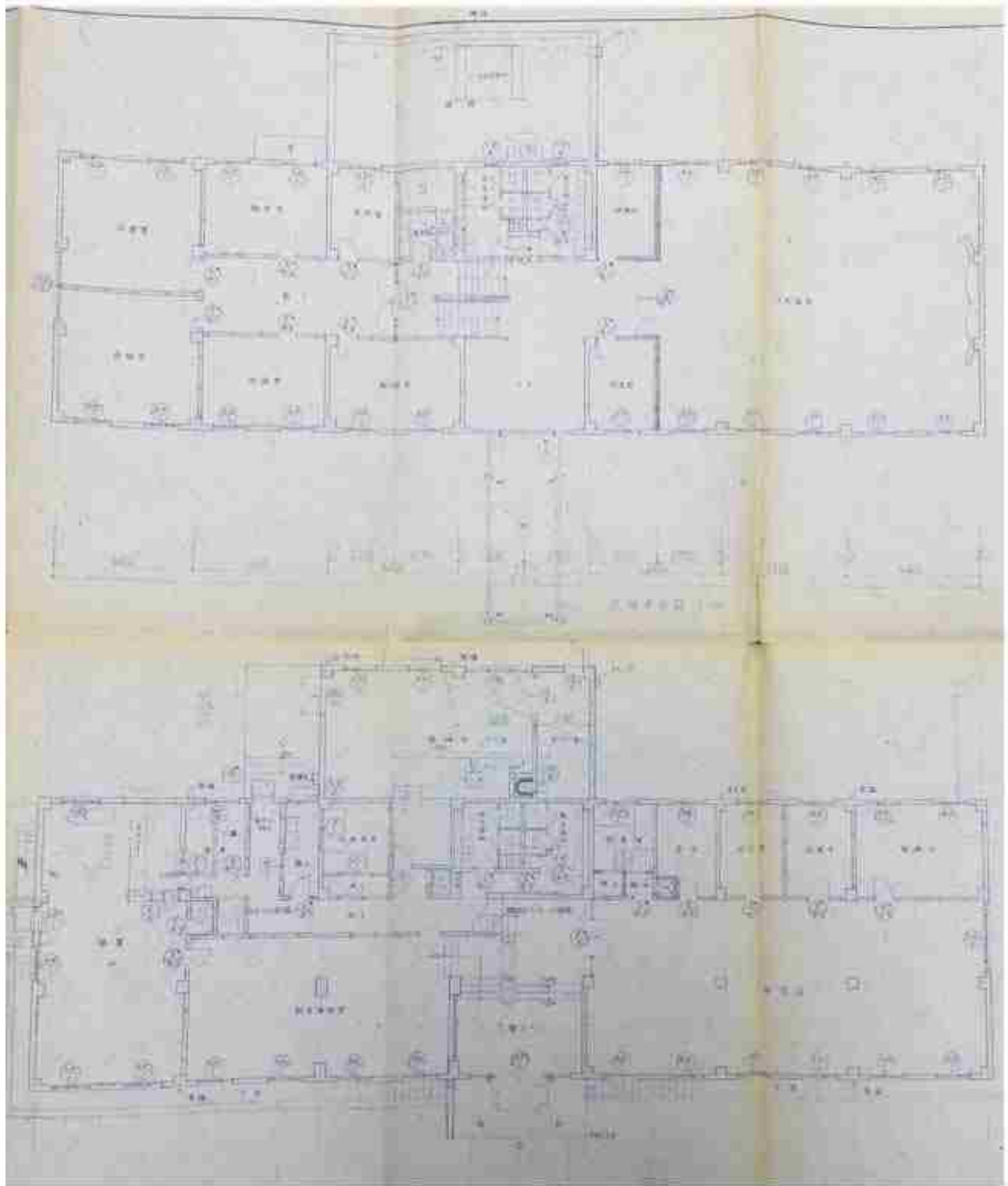
産業支援センターせと



② 瀬戸商工会議所



設置目的	地域における商工業の総合的な改善発達を図る 社会一般の福祉の増進に資する
機能	経営に関する情報収集、相談窓口
対象	企業
所在地	瀬戸市見付町 38-2
開設日	
延床面積	2216.98 m ²



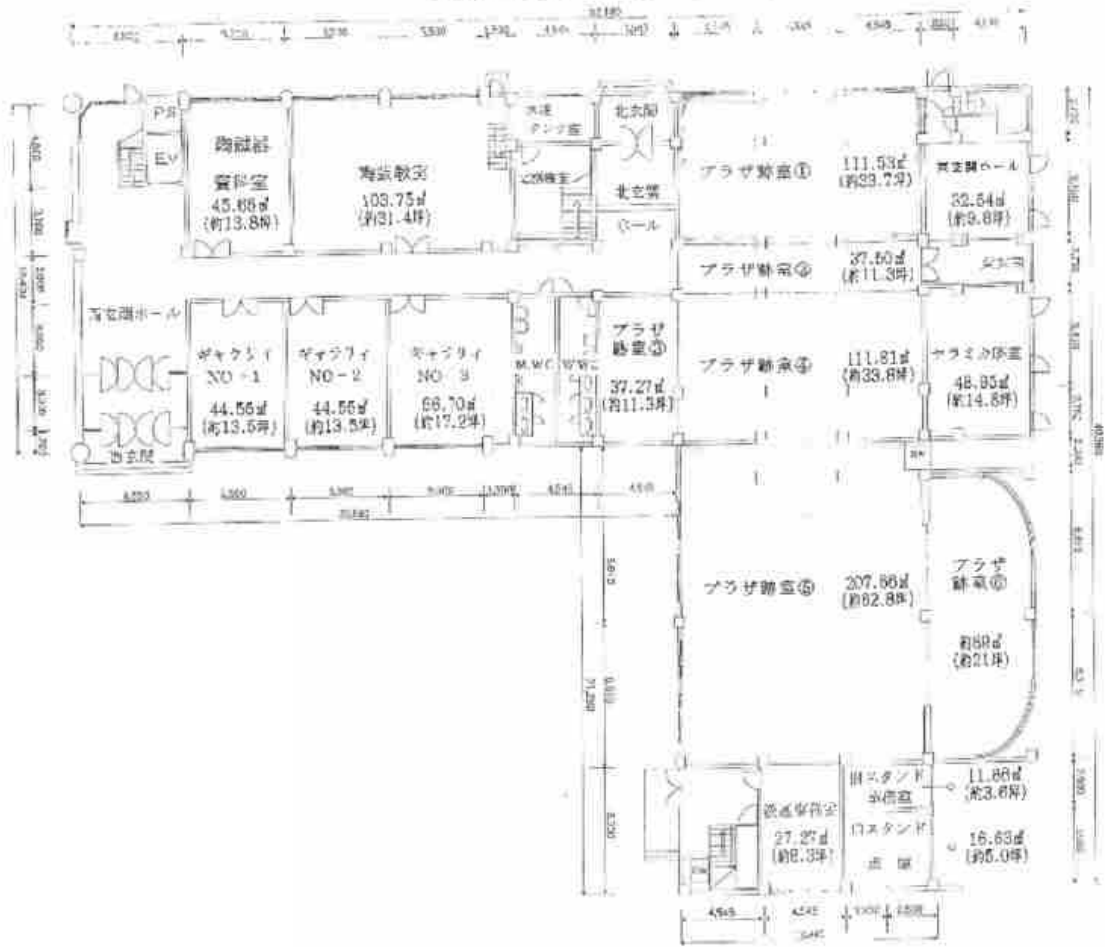
No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
1		1階		事務室	m ²	
2				食堂	m ²	
3				男子便所	m ²	
4				女子便所	m ²	
5				玄関ホール	m ²	
6				政務室	m ²	
7				応接室	m ²	
8				書庫	m ²	
9					m ²	
10		2階		会議室	m ²	
11				事務室	m ²	
12				控室A	m ²	
13				控室B	m ²	
14				男子便所	m ²	
15				女子便所	m ²	
16				湯沸室	m ²	
17				PS	m ²	
18		3階		中会議室	m ²	
19				小会議室A	m ²	
20				小会議室B	m ²	
21				事務室A	m ²	
22				事務室B	m ²	
23				事務室C	m ²	
24				控室A	m ²	
25				控室B	m ²	
26				ロビ-上部	m ²	

③ 愛知県陶磁器工業協同組合



設置目的	組合員が生産する製品の紹介、斡旋、販売、オリジナル作品の作成
機能	技術振興事業、販売支援、営業支援
対象	一般来場者向け、組合員向け
所在地	愛知県瀬戸市陶原町1丁目8番地
開設日	1926年（大正15年）10月21日
延床面積	7,960.72㎡

愛陶工会館 1階 各室配置図



No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
1	愛陶工会館	1階		プラザ跡室①	111.53 ㎡	
2				プラザ跡室②	37.5 ㎡	
3				プラザ跡室③	37.27 ㎡	
4				プラザ跡室④	111.81 ㎡	
5				プラザ跡室⑤	207.66 ㎡	
6				プラザ跡室⑥	69 ㎡	
7				ギャライNO-1	44.55 ㎡	
8				ギャライNO-2	44.55 ㎡	
9				ギャライNO-3	56.7 ㎡	
10				陶磁器資料室	45.65 ㎡	
11				陶芸教室	103.75 ㎡	
12				セラミカ跡室	48.95 ㎡	
13				流通事務室	27.27 ㎡	
14				旧スタンド事務室	11.86 ㎡	
15				旧スタンド車庫	16.63 ㎡	
16				電話機室	24.77 ㎡	
17				水道タンク室	12.41 ㎡	
18				M.WC	18.41 ㎡	
19				W.WC	18.41 ㎡	
20				北玄関	12.41 ㎡	
21				北玄関ホール	11.02 ㎡	
22				東玄関	16.42 ㎡	
23				東玄関ホール	32.54 ㎡	
24				西玄関	7.8 ㎡	
25				西玄関ホール	92.3 ㎡	
26				E.V	㎡	
27				P.S	㎡	
28				D.W	㎡	
29				導線	54.18 ㎡	
30	組合会館	2階		プラザ倉庫跡室①	74.36 ㎡	
31				プラザ倉庫跡室②	284.78 ㎡	
32				プラザ倉庫跡室③	54.5 ㎡	
33				中央会議室	74.36 ㎡	
34				中央応接室	37.18 ㎡	
35				第一会議室	37.18 ㎡	
36				書類庫	37.18 ㎡	
37				労働基準協会	46.17 ㎡	
38				理事長室	37.18 ㎡	
39				瀬戸電器工業(株)	11.95 ㎡	
40				炊事場	8.3 ㎡	

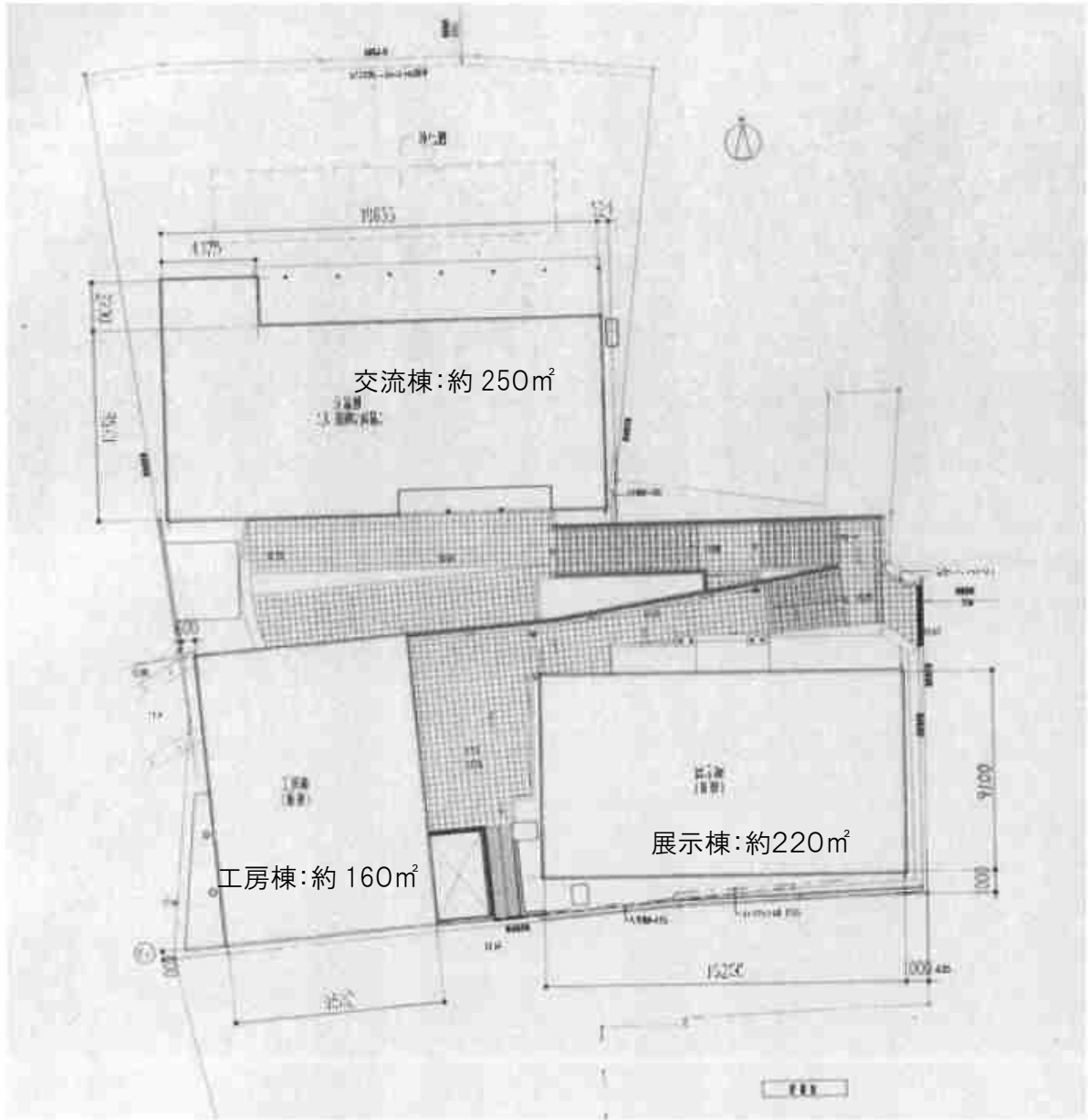
No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
41	組合会館			更衣室(女)	11.33 m ²	
42				印刷室_更衣室(男)	33.88 m ²	
43				図書室・談話室	72 m ²	
44				早稲田泰英	46.59 m ²	
45				組合事務室	173.47 m ²	
46				PC室	16.28 m ²	
47				応接室	11.6 m ²	
48				M.WC	m ²	
49				W.WC	m ²	
50				E.V	m ²	
51				導線	m ²	
52	愛陶工会館	3階		第2会議室	30.47 m ²	
53				第3会議室	38.78 m ²	
54				大会議室	249.98 m ²	
55				中会議室	106.9 m ²	
56				理事会室	135 m ²	
57				視聴覚室	140.63 m ²	
58				倉庫	21.04 m ²	
59				倉庫室	45.86 m ²	
60				倉庫	25.18 m ²	
61				資料室	16.2 m ²	
62				プラザ屋上	386.61 m ²	
63				E.V	m ²	
64				P.S	m ²	
65				導線	56.81 m ²	
66	研究棟図面	1階		実感室	m ²	
67				事務室	m ²	
68				配電盤室	m ²	
69				ポンプ室	m ²	
70				玄関	m ²	
71				WC	m ²	
72		2階		実感室	m ²	
73				分析測定室	m ²	
74				WC	m ²	
75		3階		会議室	m ²	
76				倉庫	m ²	
77				WC	m ²	

④ 新世紀工芸館



設置目的	<p>展示棟：企画展示を中心に新しい創作に取り組むアーティストの活動を紹介。 交流棟：陶芸・ガラス工芸の情報コーナー、カフェコーナー、作家の作品の展示販売 工房棟：陶芸、ガラスの研修生の工房</p>
機能	窯業の展示、情報発信、物販、研修生の受け入れ等
対象	一般来場者、陶芸とガラスの研修生
所在地	愛知県瀬戸市南仲之切町 81-2
開設日	1999年（平成11年）5月28日
延床面積	689.9 m ²

No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
1	展示棟	1階		ギャラリー-3	50 m ²	
2				ギャラリー-4	27 m ²	
3				ギャラリー-5	107 m ²	
4				事務室・受付	m ²	
5				企画展示	m ²	
6		2階		企画展示	m ²	
7	工房棟	1階		陶芸工房	m ²	
8		2階		ガラス工房	m ²	
9		3階		体験工房	m ²	
10		4階		施釉室	m ²	
11				石膏室	m ²	
12	交流棟	1階		コミュニティルーム	m ²	
13				情報コーナー	m ²	
14				展示	m ²	
15				売店	m ²	
16		2階		展示	m ²	
17				売店	m ²	



⑤ 瀬戸染付工芸館



設置目的	瀬戸染付について学べる施設。 研修生による制作風景を公開しているほか、研修生の作品の展示や、幕末期から明治時代にかけての瀬戸染付の名品を展示している。
機能	古窯、作陶の見学、染付の体験、作品の展示など
対象	一般来場者、研修生
所在地	愛知県瀬戸市西郷町 98 番地
開設日	2000 年（平成 12 年）4 月 15 日
延床面積	450.7 m ²

No.	建物名	階数	機能	部屋名	面積	備考
1	本館	1階			m ²	
2		2階			m ²	
3	交流館	1階			m ²	
4		2階			m ²	
5	古窯館	1階			m ²	

2) 先進事例の整理

新たに導入が考えられる施設や、集約・共同化が想定される施設について先進事例を収集し、施設規模検討の参考とした。

① 総合受付

受付機能を集約、コスト削減



② 打合せスペース

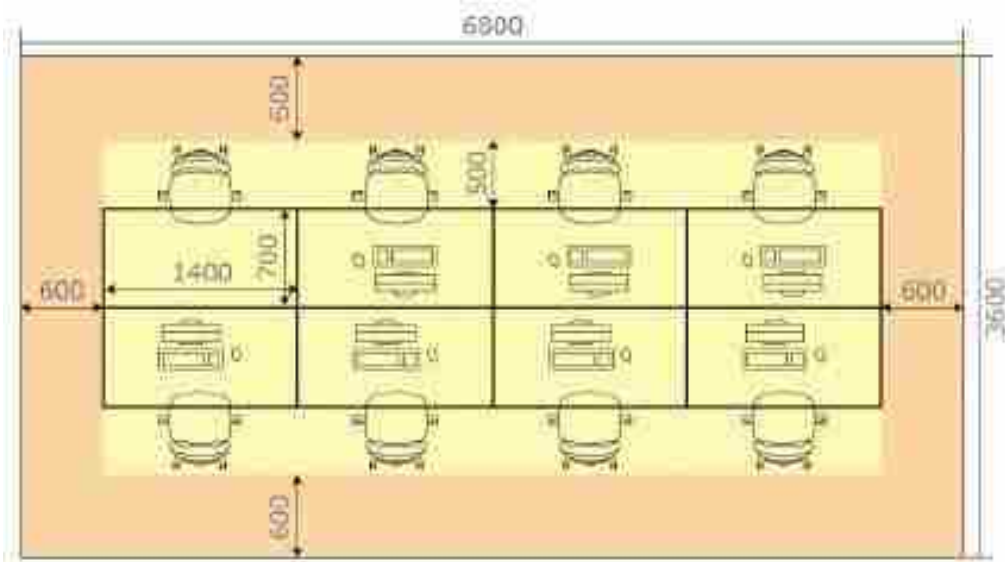
各団体における事務局の打合せスペースを集約



③ オフィス、ワーキングスペース

出典	備考	面積
HP サイト 「移転の達人」より	島形レイアウト、8 机 分	24.48 m ²

✓ 約 40 人分と想定した場合、 $24.48 \text{ m}^2 \times 5 = 122.4 \text{ m}^2$



④ 貸会議室

小規模な有料会議室

参考元	例	人数規模	面積	1人当り面積
エッサム神田ホール	ケース1	12人	28.5 m ²	2.375 m ²
	ケース2	12人	24.5 m ²	2.04 m ²
	ケース3	16人	19.7 m ²	1.23 m ²
			10人室平均	18.8 m ²
			10人×5部屋	94 m ²



●面積 28.5 m²

最大12席

ケース1会議室



●面積 24.5 m²

最大12席(補助席2席含む)

ケース2会議室



●面積 19.7 m²

最大16席

ケース3会議室

⑤ 物販施設

	例	人数規模	面積
物販小規模店舗 01	ケース 1		10 m ²
物販小規模店舗 02	ケース 2		17.6 m ²
物販小規模店舗 03	ケース 3		10 m ²
		平均	12.53 m ²



ケース 1 物販施設

参照元 : https://www.kiosk.co.jp/store_detail/591



ケース 2 物販施設

参照元 : https://corp.j-retail.jp/lib/pdf/press_release/9-61-232/20150310KIOSK.pdf



ケース 3 物販施設

参照元 : https://www.kiosk.co.jp/store_detail/581

⑥ 体験工房

✓ 施設規模

名称	棟名称	延床面積
卯辰山工芸工房	本館・展示棟	1,356 m ²
	工房棟	1,925 m ²
	市民工房棟	966 m ²

✓ 施設機能

機能	諸室	内容
人材育成	陶芸工房、漆芸工房、染工房、金工工房、ガラス工房、窯場	研修生が使用
研究開発	陶芸工房、漆芸工房、染工房、金工工房、ガラス工房、窯場	研修生が使用
貸し工房	市民工房	市民が利用
交流促進	工芸サロン、和室、茶室	
デザインセンター	デザイン文献資料室	
販売(企画)	—	
製作体験	市民工房	
宿泊・滞在	—	
展示・情報発信	1F 展示室、2F 展示室、收藏庫、各工房	各工房では作品を廊下に面するガラス窓に展示し、研修生のプロフィールを紹介している
その他	—	

✓ 施設写真



⑦ 文書保管庫

必要な機関で共有

名称	備考	面積
久喜市公文書館中間庫		333.67 m ²
沖縄県庁地下1階文書保存管理室		583 m ²
福生市新庁舎 倉庫	職員数 310 人	181 m ²
青梅市新庁舎 倉庫	職員数 600 人	1,075 m ²



沖縄県庁地下1階文書保存管理室



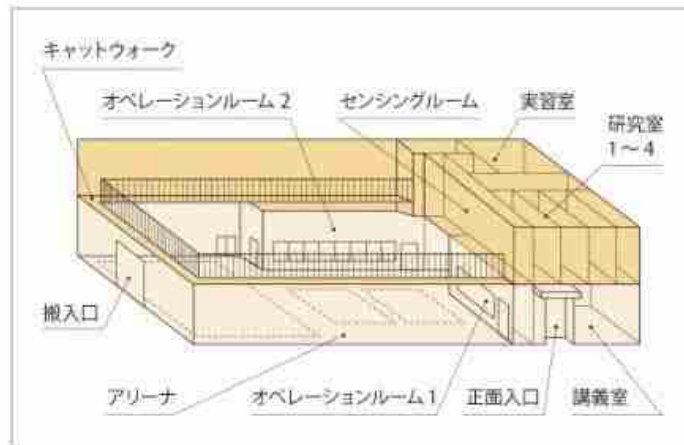
久喜市公文書館中間庫

✓ 現状のファイル保存状態や棚の形式がどのようなものに左右される。

⑧ 研究機関

新産業（ロボット、ICT等）の起業・発展を支援

名称	延床面積	構造・階数
愛知県立大学 次世代ロボット研究所	992.13 m ²	鉄骨造 2階建
福島ロボットテストフィールド(研究棟)	7,600 m ²	RC造 2階建



愛知県立大学 次世代ロボット研究所



福島ロボットテストフィールド(研究棟)

⑨ 商工会議所

名称	開設日	延床面積
港区立商工会館	S58.6	1,497.91 m ² (共有部 382.96 m ² 含む。)
塩尻市市民交流センター えんぱーく 商工会議所	H22.7	343 m ² (建物全体：11,901 m ²)



港区立商工会館

<諸室の概要>

室名	面積 (m ²)	定員 (人)	区 分	備 考
研修室	135	96	利用者貸出【有料】	
第1会議室	76	36	利用者貸出【有料】	
第2会議室	43	18	利用者貸出【有料】	
第3会議室	35	18	利用者貸出【有料】	第4会議室と連結利用可
第4会議室	41	24	利用者貸出【有料】	第3会議室と連結利用可
和室	54	30	利用者貸出【有料】	
ホール・ラウンジ	150		リーススペース	コンシェルジュデスクを設置。 函学連携コーナー、産業情報提供コーナー。 有料コピー機、自販機、図書・ビデオ・DVDコーナー



塩尻市市民交流センター えんぱーく