

もと城東区役所用地活用について
(素案②)

平成 31 年 1 月

大阪市城東区役所

< 目 次 >

第1 もと城東区役所用地活用について（素案①） <平成 30 年 4 月公表済み>

1 土地の概要

基本情報	1
------	---

2 城東区の現状と課題

(1) 総論	2
--------	---

ア 区の現状	2
--------	---

イ 区の運営方針	2
----------	---

(2) 個別課題	3
----------	---

ア 城東区における保育施設の必要性	3
-------------------	---

イ 城東区における医療機関の現状	3
------------------	---

ウ 高齢者の多様な住まい方の支援	5
------------------	---

エ その他	6
-------	---

3 実施方針

活用に向けて	7
--------	---

第2 素案公表以降の状況を踏まえた活用の方向性 <平成 31 年 1 月公表>

1 区政会議、パブリック・コメント、マーケットサウンディングの結果及び素案公表以降の状況変化

(1) 区政会議での意見概要	8
----------------	---

(2) パブリック・コメントでの意見概要	9
----------------------	---

(3) マーケットサウンディングの結果概要	10
-----------------------	----

(4) 素案公表（平成 30 年 4 月）以降の各分野における状況変化等	12
--------------------------------------	----

2 活用の方向性

(1) 区民意見や事業者意見を踏まえた区の現状と課題等	13
-----------------------------	----

(2) 活用の方向性	14
------------	----

※本資料は、平成 30 年 4 月に公表した「もと城東区役所用地活用について（素案）」を、「素案①」として「第 1」に示し、その後の状況を踏まえた方向性を「第 2」として加筆し、「素案②」としてまとめたものである。

第1 もと城東区役所用地活用について（素案①） <平成30年4月公表済み>

1 土地の概要

（1） 基本情報

- ア 所在地 大阪市城東区中央3丁目41番2
- イ 用途地域等 商業地域 建ぺい率80% 容積率400%
- ウ 面積 3,147.62㎡（約952坪）
- エ 現況 もと区役所構造物が現存（平成28年3月 供用廃止）
- オ 周辺状況

- ・区内中心部に位置し国道1号線①と隣接（3面接道）
- ・大阪市営地下鉄蒲生四丁目駅②（長堀鶴見緑地線、今里筋線）隣接
- ・城東消防署③ 北 約50m
- ・城東区役所を含む複合施設④ 北 約100m（西側道路より）
（上記複合施設に隣接する蒲生公園一帯⑤は広域避難場所に指定）
- ・その他近隣官公署（城東警察署⑥ 西約150m）



カ 地域からの要望

- ・区政会議意見（平成27年7月7日）
 - 価格競争による単純売却 → ×
 - 医療・福祉等の地域福祉利用 → ○
- ・区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理（平成27年9月）
「地域の賑わいや安全・安心等、周辺も含めた、より大きな観点で利活用を。また地域住民の健康・福祉の向上につながる施設の検討を進められたし」（要旨）
- ・区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理（平成29年6月）
「前回要望を踏まえつつ、防災拠点としての病院の必要性・子育て支援策としての病児・病後児保育の必要性も踏まえた利活用を進められたし」（要旨）

2 城東区の現状と課題

(1) 総論

ア 区の現状

- ・人口密度は、東京都の豊島区、中野区、荒川区に続き全国第4位の19,654人/k㎡。
- ・城東区役所がある城東区中央エリアは、大規模共同住宅が続々と建設された人口密集エリア。
- ・郊外に移転した町工場等の跡地が大規模共同住宅用地となっているケースが多い。

イ 区の運営方針（平成30年度）

- ・城東区は、人口密度が大阪市で最も高く、多くの方に「住みやすい」と評価いただくなど、「住のまち」として発展しており、引き続き、豊かなコミュニティを築き、まちへの愛着や誇りを感じる、「住んでよかったと思えるまちづくり」をめざして、以下の重点的な取り組みを推進している。
 - ① 人と人がつながり、城東区を誇りに思えるコミュニティ豊かなまちづくりとして、各地域活動協議会を中心とした「タテ・ヨコ・ナメでつながるまちづくり」を重点的に支援するとともに、様々な活動主体が互いに連携した、「魅力あるまちづくり」に取り組んでいる。
 - ② 地域で支えあう安全で安心なまちづくりとして、防災、防犯の分野では、災害に対する備えを充実するとともに、住民同士が助け合う体制の整備を進め、区民が安全で安心に暮らせるまちづくりを推進している。
 - ③ 安心して子育てができ、心豊かに力強く未来を切り拓く子どもを育むまちづくりとして、保育所、幼稚園などが充実し、安心して働くことができ、子どもたちが自らの可能性を追求できるまちづくりを推進している。
 - ④ 地域が支えあい、住みなれた場所で安心して暮らせるまちづくりとして、障がいのある方、高齢者や子どもを地域みんなが互いに見守り、支えあう地域の福祉活動を支援し、また、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けるよう地域包括ケアシステムを推進している。
 - ⑤ 信頼される区役所づくりとして、区民が利用しやすい便利で親切な区役所づくりを進めるとともに、地域実情に応じた区政運営が行われる仕組みづくりを推進している。
- ・そうした中で、城東区として今後のまちづくりを進めるうえで、ソフトやハード面において種々課題はあるものの、中長期的な視点に立ったハード（施設）面の整備の観点から、課題整理を行う必要がある。

(2) 個別課題

ア 城東区における保育施設の必要性

- ・城東区では、平成 27 年 10 月現在で、0～5 歳推計人口は 7,995 名で平野区に次いで 2 番目に多くなっているものの、平成 22 年と比べて減少傾向になっている。
- ・就学前児童数は減少傾向にあるものの、城東区の保育所等利用待機児童数は全区最多の 220 名となっており（平成 29 年 10 月 1 日現在）、新規利用申込数も市内で 2 番目に多い。
- ・平成 30 年 4 月の待機児童数ゼロをめざして保育所等の整備を進めているものの、出生数も市内 3 番目に多く（平成 28 年現在）、保育所等利用率（就学前児童数に占める保育所等在籍児童数の割合）は、45.3%（市内 7 番目）で市平均（40.6%）よりも高い。
- ・平成 29 年 12 月には平成 31 年 4 月開設に向けた認可保育所等の募集も行っており、今後も保育施設の充実が求められている。

区内保育施設配置図

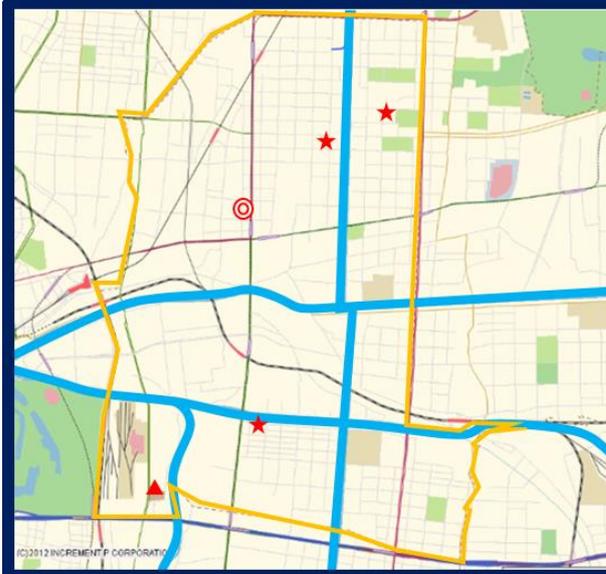


イ 城東区における医療機関の現状

- ・城東区が全ての区民にとって住みやすく、また安心して暮らせるまちづくりを進めていくための区の使命の一つとして、城東区における地域医療体制を守っていく必要がある。特に城東区の中心部は人口密集地であり、かつ地下鉄今里筋線と長堀鶴見緑地線が交わり、京阪本線にも近いことからアクセスが良かったため、医療機関のニーズはより一層高まっている。
- ・また、平成 27 年国勢調査結果によると、65 歳以上人口は平成 22 年から 3.2%増加し 25.1%（大阪市平均では 2.6%の増加）となっている。さらに、平成 52（2040）年における高齢化率は 34.3%まで増加するなど、今後ますます高齢化が進行し、将来の超高齢化への対応が課題となっている。
- ・こうした急速な高齢化社会の進捗に対応するため、国の方針として、地域包括ケアシステム¹の構築を推進することとしており、医療機関は平時の地域医療を担う役割に加えて、特に高齢者が住み慣れた地域に住み続けることができるように、在宅医療の機能がより一層求められる。

- ・在宅医療を支える病院としては、24時間往診等を提供する中小病院（在宅療養支援病院）や有床診療所、診療所（在宅療養支援診療所）、また、地域の医療・介護事業者と連携し、緊急時における後方病床の確保など「24時間365日」在宅医療提供体制を支えるための積極的役割を担う拠点病院（在宅療養後方支援病院）がある。
- ・城東区内においては、在宅療養支援病院が3か所、在宅療養支援診療所が59か所、在宅療養後方支援病院が1か所あり、後方支援病院以外はともに人口10万人あたりでは大阪市平均を少し上回っている状況である。（在宅療養支援病院：区1.82、市1.30、在宅療養支援診療所：区35.8、市29.2、在宅療養後方支援病院：区0.61、市0.63）
- ・しかし、より一層の高齢化に伴い、地域医療構想²による在宅医療等の需要（人／日）は、平成25年は1,807人のところ、平成37年（2025年）では推計値で2,983人となり、約1.7倍の増加が見込まれていることから、地域において在宅医療を支える機能を持つ医療機関の必要性がさらに高まってくる。
- ・なお、医療機関は平常時の地域医療や、高齢化に備えた在宅医療を支える役割だけではなく、災害時においては、医療救護体制の構築においても欠かすことのできない機関の一つである。緊急時の初動を身近なところで実施することが重要なことから、区と区医師会等との連携を図り、災害発生時の区の医療救護体制を整備することが求められており、区内における医療機関の確保は益々重要なものとなっている。

在宅医療関係機関配置図



項目	記号
もと城東区役所用地	◎
在宅療養支援病院	★
在宅療養後方支援病院	▲

【用語解説】

- 1 高齢者の方が住み慣れた自宅や地域で安心して暮らし続けるために、介護保険サービス、医療保険サービスのみならず、見守りなどの様々な生活支援や成年後見等の権利擁護、住居の保障、低所得者への支援など様々な支援が切れ目なく提供されるよう地域において包括的、継続的につないでいく仕組み。
- 2 高齢化の急激な進展により、医療・介護の需要が今後ますます増加し、現在の医療・介護サービスの提供体制のままでは対応困難と見込まれるが、地域により医療・介護の需要の種類に差があると考えられることや、住み慣れた地域において包括的な医療・介護サービスの提供を受けることが望まれることから、地域のニーズに即した医療等の提供を行うため、病院・有床診療所に病床機能の現状（高度急性期・急性期・回復期・慢性期）の報告を義務付け、都道府県が病床稼働率や在宅医療を含めた地域の医療体制と医療需要のバランスを考慮し医療機能別の必要量を算出することで病床機能等の最適化を図り、地域にふさわしいバランスのとれた医療機能の分化と連携を推進する構想。

ウ 高齢者の多様な住まい方の支援

- ・「地域包括ケアシステム」においても、「住まい」は重要なサービスのうちの一つであり、介護や支援が必要になっても、可能な限り住み慣れた地域に住み続けることができるような住まいの確保が必要である。
- ・自宅での生活が困難になった場合の「施設」への入所や、将来介護が必要になった場合に必要なサービスが提供されることが約束されている「住まい」への住み替えなど、個々の高齢者の状況やニーズに沿った選択肢を用意するため、多様な住まいを確保することが重要である。



項目	記号
もと城東区役所用地	◎
特別養護老人ホーム	▲

【特別養護老人ホーム³】

- ・特別養護老人ホームの入所申込者数（申込者のうち、他施設入所者等を除いた人数）は平成 29 年 4 月 1 日現在で、市平均 121 名のところ 207 名であり、市内で 4 番目に多い。
- ・一方、平成 30 年 2 月現在で特別養護老人ホームは区内に 5 カ所（定員 420 名）であり、この間の選定済み施設を含めた状況では、整備後 9 カ所（定員 643 名）となる見込みであるものの、介護保険被保険者数（平成 29 年 3 月末現在）千人当たりのベッド数は市平均 20.7 のところ城東区は 15.1 で市内 24 区中 6 番目に少なくなっており（平成 29 年 11 月 20 日現在）、今後も高齢化に伴い需要が高まることが予想される。

【サービス付き高齢者向け住宅⁴】

- ・城東区におけるサービス付き高齢者向け住宅は、平成 30 年 1 月現在で 7 件 461 戸が登録されている。大阪市全体においては 151 件 6,771 戸が登録されており（入居開始物件）、介護保険被保険者数（平成 29 年 3 月末現在）千人当たりの住戸数は市平均 10.0 に対して、城東区は 10.8 であり、市平均より整備は進んでいるものの、進む高齢化や多様な住まい確保の観点から踏まえて、今後の需要を検討する必要がある。



項目	記号
もと城東区役所用地	◎
サービス付き高齢者向け住宅	●

【用語解説】

- 3 65 歳以上の者であつて、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難なものを入所させ、養護することを目的とする施設
- 4 「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整える。

エ その他

- ・ 大阪市の地形は比較的平坦であるため、河川氾濫や津波から身を守るためには少しでも早く「高い」場所(建物の3階相当以上)に避難する必要があり、大阪市では、市民の皆さんの安全を守るために、浸水、津波対策のひとつとして、水害時避難ビル・津波避難ビルの確保に取り組んできた。
- ・ 寝屋川水系や淀川が氾濫した場合に、区内のほぼ全域にわたって、浸水が想定されている城東区においては、平成30年1月5日時点において、市立学校や市営住宅等公共施設132棟が登録されている。
- ・ 一方で、民間施設等については、地域住民の協力を得ながら取組を進めているものの、耐震基準などの建物条件やオートロック等の課題もあり、UR以外の民間施設等の登録は現時点で行われていない状況がある。こうしたことから、本用地の活用にあたっては災害時において、周辺の地域住民が垂直避難できるような機能も備えた利活用が望ましい。

3 活用に向けて

城東区として今後のまちづくりを進めるうえで、ソフトやハード面において種々課題はあるものの、中長期的な視点に立ったハード（施設）面の整備の観点から、保育施設、診療所や病院等の医療機関、特別養護老人ホーム等の高齢者施設を示し、子育て支援分野や医療・高齢者福祉分野における課題の解消につながる施設の必要性について提起した。

これらの課題を踏まえて、区としての活用実施案をとりまとめるためには、地域住民にとってどのような施設が本当に求められているのかを把握するために広く区民の意見を聞くことが重要である。

また、昨今の大阪市の財政状況や、市の未利用地活用の原則は売却となっていることから、区の課題や地域ニーズを踏まえながらも、当該用地の価値を高め、ポテンシャルを最大限に活かすためにどのような活用、需要が考えられるのか、区が求める機能の複合化はもとより区が求める機能以外の施設との複合化も含めて、市場調査等で事業者の意見も広く聞く必要がある。そのうえで、もと城東区役所用地について、どのような活用方法が、最も有効であるか、改めて区としての考え方をとりまとめる。

第2 素案公表以降の状況を踏まえた活用の方向性

1 区政会議、パブリック・コメント、マーケットサウンディングの結果及び素案公表以降の状況変化

(1) 区政会議での意見概要

【主な意見概要】

(望ましい施設について)

- ・猿楽や国技館、砲兵工廠など城東区の歴史を知ることができる無料の施設が、導入される保育所等の一角にあれば、平和教育やまちの愛着形成にもつながるのではないか。
- ・妊娠中や子育て中の母親が集える施設があればよい。
- ・城東区の中心となるような病院が欲しい。
- ・認知症の方が利用するデイサービスや、認知症の方が交流できる施設があればよい。
- ・区民センターの予約がなかなかとれないので、防災面も含めて区民が使える会議室や集会施設が欲しい。

(望ましくない施設について)

- ・マンションについてはこの間、区内に増えているので、複合施設でのマンション建設については反対である。

(その他、進め方等について)

- ・もっとわかりやすい情報発信が必要。
- ・地域活動協議会会長連名の要望書も出されているが、改めて各町会で議論してもらえたら。
- ・地域での説明会も行ってはどうか。
- ・パブリックコメント意見集約方法の充実や地域に対するアンケートなど、区民意見の聴取を充実させる必要がある。
- ・保育所の騒音など問題等、せっかく検討しても後で問題にならないよう、当該用地周辺の地域の人の意見収集が重要ではないか。等

(2) パブリック・コメントでの意見概要

【実施概要】

- ・募集期間 平成 30 年 5 月 1 日（火）～平成 30 年 6 月 15 日（金）
- ・募集方法 持参、送付、ファックス、Eメール

【実施結果】

- ・集計結果 受付通数：154通 意見総数：401件
- ・主な意見内容

①意見を寄せた方が当該用地に望ましいと考える施設の機能

- ア 子育て支援（65件）…（例）保育所、病児保育 等
- イ 医療（34件）…（例）診療所、救急病院 等
- ウ 高齢者福祉（61件）…（例）特別養護老人ホーム、介護施設 等
- エ 防災（16件）…（例）水害時避難ビル、防災備蓄倉庫 等
- オ その他（98件）
ホール・会議室（47件）、スポーツ施設（8件）、公園（28件）、商業施設（2件）、マンション（4件）、その他（9件）

②意見を寄せた方が当該用地に望ましくないと考える施設（96件）

- 幼稚園・保育所（1件）、マンション（46件）、商業施設（41件）、ホテル（8件）

③その他意見（31件）

- ・売却反対（市で保有し活用、または貸付での活用）（20件）
- ・説明会をもって区民と広く意見の交換ができる場が必要 等

（単位：件）

① 望ましいと考えられる施設の機能					② 望ましくない と考える施 設（幼稚園・ 保育所、マンシ ョン、商業施設 等）	③ その他意 見（売却反 対、今後の 進め方等）	合計
ア 子育て 支援 （保育所、 病児保育 等）	イ 医療 （診療所、 救急病院 等）	ウ 高齢者 福祉 （特別養護 老人ホーム、 介護施設 等）	エ 防災 （水害時避 難ビル、防災 備蓄倉庫 等）	オ その他 （ホール・会議 室、スポーツ 施設、公園 等）			
65	34	61	16	98	96	31	401

(3) マーケットサウンディングの結果概要

1 実施主旨

「素案」をたたき台として、本用地において、民間事業者で実現可能な幅広い事業アイデア、参画意向、市場性の有無等を把握することを目的に、市が実現を期待する施設・機能等に関してマーケットサウンディング（市場調査）を実施した。

2 実施スケジュール

・マーケットサウンディング実施の公表	平成 30 年 5 月 16 日（水）
・説明会および現地見学会の開催	平成 30 年 5 月 30 日（水）
・対話の参加・「調査票」の提出受付	平成 30 年 5 月 31 日（木）～7 月 4 日（水）
・対話の実施	平成 30 年 7 月 18 日（水）～8 月 3 日（金）

3 調査結果の概要

(1) 説明会参加事業者 25 団体

(2) 対話参加事業者

14 団体（対話に参加いただいた事業者のうち、1 団体については、過去実績の例示のみで本件に関する具体的な提案はなし）

(3) 提案の概況

大部分の提案が、複数の機能をあわせた複合施設の提案であった。

(4) 主な提案内容

（想定する施設及び機能について）

ア 子育て支援（9 団体）

保育所（9 団体）、病児病後児保育（2 団体）、学童保育施設（1 団体）

イ 医療（12 団体）

病院（病床あり）（3 団体）、クリニック（医療モール含む）（9 団体）、調剤薬局（4 団体）

ウ 高齢者福祉（11 団体）

特別養護老人ホーム（5 団体）、サービス付き高齢者向け住宅（5 団体）、その他高齢者福祉施設（老人保健施設、有料老人ホーム等）（6 団体）

エ 防災（7 団体）

避難場所の提供（6 団体）、非常用エレベーターの設置（1 団体）、防災倉庫（1 団体）

オ その他

住宅（9 団体） 分譲マンション（高齢者向けマンション含む）（7 団体）、賃貸マンション（所有形態未定 1 団体含む）（2 団体）

その他（5 団体） 店舗（3 団体）、フィットネス等健康増進施設（3 団体）、広場等交流スペース（3 団体）、屋内型子ども向け遊具施設（1 団体）、学習塾（1 団体）

(総合設計制度⁵の活用予定)

公開空地や共同住宅等を設けることにより、容積率の割り増し等が受けられる総合設計制度の活用
予定 活用予定あり（8団体）、活用予定なし（4団体）、未定（1団体）

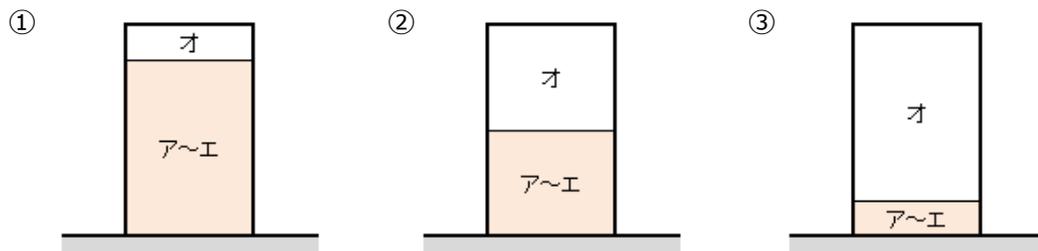
(想定する建物の規模)

- ・～10階建 3団体
- ・11～20階建 3団体
- ・21～30階建 0団体
- ・31階建以上 1団体
- ・未定 6団体

(3(4)ア～エの建物全体に対するおおよその割合)

- ①大部分がア～エの施設 4団体
- ②半分程度がア～エの施設 4団体
- ③大部分がオの施設 4団体
- ④未定 1団体

(建物イメージ)



(対象用地の魅力・課題等について)

- ・交通の便も良く、整形の土地であり、大阪市内でも希少
- ・人口密集地であり、素案で区が求める機能においてもニーズが高い
- ・容積率の緩和や総合設計制度の規定の緩和
- ・隣接する Osaka Metro 出入口用地の活用希望 等

【用語解説】

5 敷地面積が一定規模以上で、敷地内に一般に公開された空地を確保するなど、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築物について、建築基準法による容積率、高さに関する形態規制の一部を緩和することができる制度。

（４）素案公表（平成 30 年 4 月）以降の各分野における状況変化等

ア 子育て支援分野

- ・素案公表後、区内に 300 名定員の認可保育所が開設（平成 30 年 7 月）したこともあり、平成 30 年 12 月時点で、全ての年齢において区内保育施設に空きが生じている。（0 歳：2 名、1 歳：7 名、2 歳：16 名、3 歳：15 名、4 歳：29 名、5 歳：38 名）
- ・また、新たに平成 31 年 4 月 1 日開設に向けて、2 つの認可保育所（ともに 80 名定員）が開設予定となっている。
- ・平成 30 年 4 月 1 日現在で城東区の保育所等利用待機児童数は 13 名（前年同月比 42 名減）となっていたが、平成 30 年 10 月 1 日現在では、待機児童は 0 名（前年同月比 220 名減）となり、利用保留児童も 261 名（前年同月比 101 名減）となった。
- ・加えて、中長期的には城東区も大阪市全体と同じく子どもの人口は減少傾向にある。

イ 医療分野

- ・素案公表後、区内にある 200 床以上の病床数を持つ病院（済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院）のうち、城東中央病院について、区外に移転（2022 年（予定））することが平成 30 年 8 月 24 日に発表された。
- ・移転を発表している城東中央病院は、233 床の病床を持っており、また、当該病院は区内の二次救急告示医療機関の一つで、平成 29 年度の救急受入件数（区外・市外含む）は 1,874 件となっている。
- ・地域包括ケアシステムの観点からも、城東中央病院は城陽地域包括支援センター圏内に位置し、他の病院と共に在宅医療を支援している

ウ 高齢者福祉分野

- ・平成 30 年 7 月現在で特別養護老人ホームは区内に 5 か所（定員 420 名）であり、この間の選定済み施設を含めた状況では、整備後 9 か所（定員 643 名）となる見込みであるものの、介護保険被保険者数（平成 29 年 3 月末現在）千人当たりのベッド数は市平均 20.7 のところ城東区は 14.9 で市内 24 区中 5 番目に少なく、市平均に対して 72%という状況であり、
- ・65 歳以上人口は 2015 年においては 25.1%だが、2040 年には 34.3%まで増加の見込みである。

エ 防災分野

- ・平成 30 年 6 月の大阪北部地震や 7 月の西日本豪雨、さらに区内でも多くの被害をもたらした 9 月の台風 21 号による、災害時の応急対応や平時からの災害に備えた関係機関との連携の重要性が高まっている。
- ・また災害医療協力病院として 4 病院（済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院）が指定されているが、上記で示したように、城東中央病院が区外に移転することが平成 30 年 8 月 24 日に発表された。

2 活用の方向性

市の未利用地活用の原則は売却となっており、また、本用地の売却益については、新庁舎建設にあたって、建替え財源（建設費：約 64 億円）の一部に充てることとなっている。

（１）区民意見や事業者意見を踏まえた区の現状と課題等

上記に示した、「素案」についての区民意見や事業者意見および素案公表以降の状況変化を踏まえて、各分野の現状や課題について改めて検討を行った。

ア 子育て支援分野

- ・待機児童および利用保留児童が減少しており、当該用地周辺についても、保育ニーズは充足されつつある。一斉入所手続きへの申込状況や、区内での新築マンションの整備状況等を勘案すると、利用保留児童数をゼロにするためには、特に保留児童が見込まれる 0・1 歳児を対象にした小規模保育事業所のニーズについては引き続き存在する。
- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。素案①公表時以降の状況変化を踏まえると、子育て支援施設の必要性については若干低下している。

【用語解説】

6 施設より少人数の単位で 0～2 歳の子どもを預かる地域型保育事業のうちの一つで、定員が 6 人以上 19 人以下を対象に、比較的小規模できめ細かな保育を行う

イ 医療分野

- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。今後城東中央病院の区外移転が予定されており、城東区の地域医療体制を守る必要がある。

ウ 高齢者福祉分野

- ・市民ニーズや事業者の参入意向は一定確認できた。特別養護老人ホーム整備の進捗状況等を踏まえると、今後の高齢化に対応するため、高齢者福祉施設は一定のニーズが見込まれる。

エ 防災分野

- ・昨今の災害の発生などもあり、素案①公表時以上に防災機能の必要性は高まっている。建設される施設に、防災面での何らかの機能を併設することが望まれる。

オ その他

<ホール・会議室、スポーツ施設、公園等>

- ・区政会議やパブリック・コメントで、望ましいとして意見をいただいたホール・会議室、スポーツ施設、公園などに関して、マーケットサウンディングにおいては、中核となる施設としての提案はなかったが、地域住民の交流スペースの確保や、緑に配慮した公開空地や提供公園の設置などの計画が提案されている。

・今後、上記ア～エ以外の施設に関しても、パブリック・コメントやマーケットサウンディングの結果について広く周知する中で、区民アンケート等を通じて意見聴取していく。

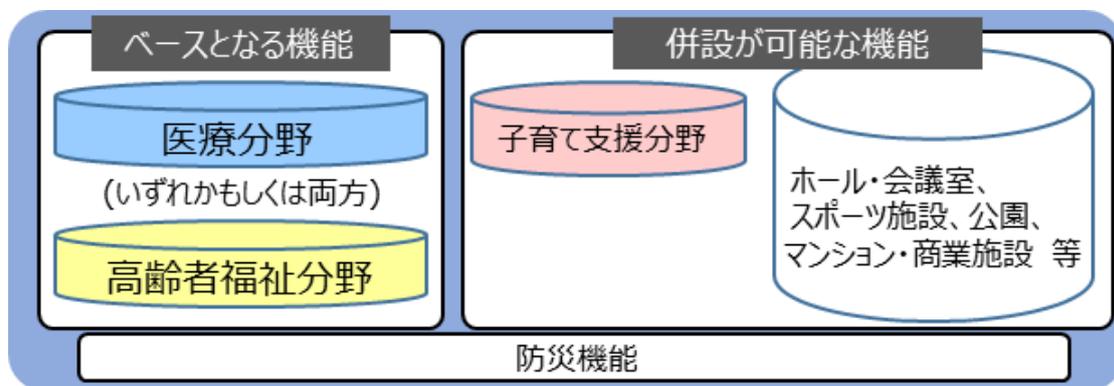
＜マンション、商業施設等＞

- ・マンション、商業施設等については、特にパブリック・コメントでは反対する意見を多数いただいたものの、事業者からはマンション、店舗等を併設する提案が多数あり、事業者からは高いニーズが見込まれる施設であることから、当該用地のポテンシャルを活かすうえでは、排除することはできないと考えている。
- ・マンションの建物の規模については、マーケットサウンディングにおいて、用地を有効に活用する観点から、容積率や高さ制限の緩和が認められる「総合設計制度」を活用した超高層マンションを含めた提案もあった。

（２）活用の方向性

もと城東区役所用地の活用について、医療分野や高齢者福祉分野の施設をベースとして、さらに当該用地の価値を高める観点に加え、区民の幅広い意見も踏まえ、子育て支援分野も含めたその他の施設・機能の併設も可能とした条件付き売却による活用を検討する。

また、防災機能を備えたものとしていく。



今後、改めて区民の声を聞きながら、公益的目的と価格をどのように評価するか等、建設される施設に求める条件の整理を進める。