

こども相談センターの建替えに必要な最低限の建築面積等や必要な諸室

	こども相談センター建替え時に必要な想定面積	現こども相談センター
建物規模	地上5階建てを想定	建物構造 RC地上5階（一部6階）地下1階建て
本体建物（建築面積）	1,500㎡	1,482㎡
駐車場、駐輪場、一時保護所運動場、外構、緑地、通路等	1,700㎡ ※ 新たに設置する開放型一時保護所を含む。	2,388㎡
計	3,200㎡	3,870㎡
延床面積〔㎡〕	約7,800㎡	8,735.3㎡

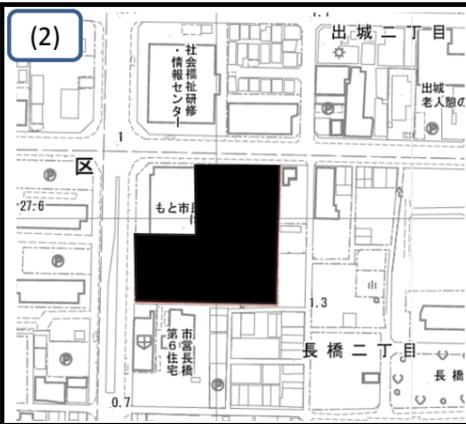
〔参考〕

	北部こども相談センター〔予定〕	南部こども相談センター
建物構造	RC地上4階（一部5階）建て	建物構造 RC地上4階（一部5階）地下1階建て
	980㎡	712㎡
	1,184㎡ ※ 屋上運動場を含む。	982㎡
	2,164㎡	1,694㎡
	3,688.1㎡	3,099.3㎡

必要諸室

児童相談所部門	①総合相談窓口、②警備員詰所、③待合室、④事務室、⑤面接室、⑥箱庭療法室、プレイルーム、行動観察室、家族再統合室、グループカウンセリング室、⑦援助方針〔受理〕会議室、⑧ケースファイル庫、⑨身柄保護室、⑩診療室、⑪仮眠室、⑫宿直室、⑬里親子包括支援室
一時保護所部門	①事務所及び一時保護所用会議室、②児童指導員室、③児童指導員及び虐待対応協力員仮眠室、④居室、⑤静養室、⑥個別対応室、⑦学習室、⑧男女別プレイルーム、⑨ユニット毎のピングダイニング、⑩浴室、⑪W C、⑫調理室、⑬洗濯室及び作業室、⑭医務室、⑮倉庫、⑯入所児童所持品保管室、⑰開放的環境を有する一時保護所
教育相談担当部門	①事務室、②教材倉庫、印刷室、③電話相談事務室、④不登校児童の通所ルーム
共通部門	①研修室、会議室、②更衣室等、③倉庫、④W C、⑤湯沸室、⑥授乳室、⑦その他（電気室、サーバー室、清掃業者詰所）

こども相談センター建替え候補地



所在地	浪速区浪速東1丁目1-16		西成区長橋2丁目8-1		中央区森ノ宮中央1丁目17-5	
もと施設名称	もと浪速青少年会館		もと市民交流センターにしなり		こども相談センター・ピロティール	
所管所属	教育委員会事務局		市民局		こども青少年局	
用途地域/防火地域/都市計画地域	第2種住居地域/準防火地域/駐車場整備地区		第2種住居地域/準防火地域/-		第2種住居地域/準防火地域/-	
建ぺい率/容積率	80%/300%		80%/300%		80%/300%	
用途的地域	・中高層共同住宅地域・中高層共同住宅混在地域		・中高層共同住宅地域・中高層共同住宅混在地域		・中高層共同住宅地域・中高層共同住宅混在地域	
接面道路状況	(北側)幅員:27m ・市道 桜川恵美須町線 (南側)幅員11m ・市道 浪速区第2827号線		(北側)幅員:15m ・市道 西成区第27号線 (西側)幅員:27m ・市道 大阪伊丹線		(東側)幅員:8m ・市道 森之宮方面北2号線 (北側)幅員:6m ・市道 森之宮方面東西1号線 (西側)幅員:8m ・市道 森之宮方面南北4号線 (南側)幅員:8m ・市道 森之宮方面東西3号線	
土壌汚染状況	・土壌汚染あり(調査実施済) 形質変更時要届出区域に指定		・土壌汚染あり (汚染範囲は、HPより算出)		・なし	
埋蔵文化財状況	・なし(試掘済み)		・なし		・敷地の一部に森ノ宮遺跡(縄文時代の貝塚、人があり、本格調査が必要である。 ・歴史的価値の高いものが出土すると史跡指定の可能性がある。	
敷地面積(m ²)	18,952.19m ² (うち、活用面積約10,000m ²)		5,302.64m ²		6,088.99m ²	
現況	管理棟・倉庫・照明塔など工作物多数残存(約2,000m ²) ただし、こども相談センター建設予定部分には、照明塔のみである。		もと施設 (建築面積2,922.1m ² 延床面積5,059.47m ²) 残存		現施設 (建築面積1,482.25m ² 、2,672.58m ² 延床面積8,499.67m ² 、4,870.61m ²)	
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> JR環状線今宮駅徒歩3分(280m) 平日9~17時 上下8~15本/時 JR大和路線今宮駅徒歩3分(280m) 平日9~17時 上下8~14本/時 大阪メトロ御堂筋線大國町駅徒歩8分(650m) 平日9~17時、上下30~46本/時 大阪メトロ四つ橋線大國町駅徒歩8分(650m) 平日9~17時、上下20~35本/時 		<ul style="list-style-type: none"> JR環状線今宮駅徒歩10分(850m) 平日9~17時 上下8~15本/時 JR大和路線今宮駅徒歩10分(850m) 平日9~17時 上下8~14本/時 大阪メトロ四つ橋線花園町駅徒歩14分(1.1km) 平日9~17時、上下20~35本/時 		<ul style="list-style-type: none"> JR環状線森ノ宮駅徒歩3分(300m) 平日9~17時 上下24~30本/時 大阪メトロ中央線森ノ宮駅徒歩2分(160m) 平日9~17時 上下16~24本/時 大阪メトロ鶴見緑地線森ノ宮駅徒歩4分(350m) 平日9~17時、上下16~31本/時 	
評価項目	評価	評価点	評価	評価点	評価	評価点
公共交通の利便性						
最寄り駅からの距離	・今宮駅からは、徒歩3分、大國町駅は、徒歩8分、芦原橋駅からは、徒歩7分である。		・今宮駅からは、徒歩10分、花園町駅は、徒歩14分である。		・大阪メトロ森ノ宮駅には、徒歩2・3分、JR森ノ宮駅には徒歩3分かかる。	
管轄区域内の交通アクセス	・市内中心区に位置し、最寄り駅の大國町駅には、大阪メトロ御堂筋線と四つ橋線があり、JR今宮駅には環状線、大和路線がある。利用できる鉄道は4路線。	◎	・市内中心区より若干南に位置し、最寄り駅はJR今宮駅には環状線、大和路線があり、大阪メトロ花園町には四つ橋線がある。利用できる鉄道は3路線。	○	・市内中心区に位置し、最寄り駅の森ノ宮には、大阪メトロ中央線、鶴見緑地線、及びJR環状線がある。	◎
必要な床面積の確保(十分な敷地面積)	・全体敷地は、約10,000m ² あるので、必要な面積は確保できる。	◎	・全体敷地は、約5,300m ² あるので、必要な面積は確保できる。	◎	・森ノ宮遺跡があり、建替えることができない可能性がある。	—
利用する子どもにとって望ましい環境の確保						
最寄り駅からの経路が安全で、刺激が少ない環境	・今宮駅から歩道を通って、直ぐに敷地内に入ることができる。 ・大國町駅、芦原橋駅から共に、歩道は確保されている。	○	・今宮駅、花園町駅から共に、歩道は確保されている。	○	・JR森ノ宮駅、大阪メトロ森ノ宮駅からは、表通り以外は歩道がないものの、直ぐにセンター入口に着くことができる。	◎
各種スポーツができる十分な広さがある運動スペースの確保	・全体敷地は、約19,000m ² あり、そのうち10,000m ² を活用すれば十分な面積が確保できる。	◎	・全体敷地は、約5,300m ² あるので、必要な面積は確保できる。	○	・運動所庭は、約300m ² である。	○
建設関連経費	計46億1,000万円		計41億4,200万円		計56億0,800万円	
設計、本体工事費等	・北部こども相談センターに係る数値に基づく試算 36億9,700万円		・北部こども相談センターに係る数値に基づく試算 36億9,700万円		・北部こども相談センターに係る数値に基づく試算 36億9,700万円	
既存構築物の解体、土壌汚染対策	・必要面積を10,000m ² と想定(全体敷地の53%) 9億1,300万円		・土壌汚染範囲2,200m ² と想定 4億4,500万円		・建物除去・遺跡調査・仮設費 19億1,100万円	
売却価格試算(想定)	・公示地相続税路線価格を参考に試算 196,000円/m ² 不整形、土壌汚染、建物撤去費用を減価↓ 79,600円/m ² 7億9,600万円		・公示地相続税路線価格を参考に試算 188,000円/m ² 土壌汚染、建物撤去費用を減価↓ 104,100円/m ² 5億5,200万円		・公示地相続税路線価格を参考に試算 547,000円/m ² 建物撤去費用、遺跡調査費を減価↓ 397,400円/m ² 24億1,900万円 ピロティール部分(約3,000m ²)は、遺跡があり売却不可▲11億9,200万円 12億2,700万円	
その他	<ul style="list-style-type: none"> 過大及び不整形のため長年未利用であったが、南側の不整形部分こども相談センターとして活用することで残地が大通りに面したほぼ整形地になり、商品化が進む。(※) 結果として、敷地全体を有効に活用することが可能となる。 <p>※：北側部分の売却価格試算(想定) 公示地相続税路線価格を参考に試算 270,000円/m² 不整形、土壌汚染、建物撤去費用を減価 169,900円/m² 他に売却→15億2,100万円</p>					

【こども青少年局の意見】

こども相談センターは、多くの子どもや保護者が利用するため、公共交通の利便性が高いことが必要である。付設する一時保護所は一人一人の子ども状況に応じた適切な支援を確保し、家庭的環境を提供する必要があり、個室化やユニットケアを進めていかなければならないので、ワンフロアあたりの延床面積をこれまで以上に広く取る必要がある。(1)は4路線が利用でき、最寄りからの所要時間も短く、敷地も広く設計の自由度が確保できる。したがって、(1)を候補地としたい。