

## 第3回 一宮町複合施設建設推進委員会資料

### 4.(1) 新しい複合施設建設に伴う諸課題について

- ① 基本計画策定の目的及び考え方について
- ② 複合施設の基本理念・基本方針(案)について
- ③ 複合施設の整備方針(案)について
- ④ 建設場所(案)について
- ⑤ 建設事業費の財源(案)について
- ⑥ 施設規模(案)について
- ⑦ 施設に取り入れる機能(案)について

## 1.一宮町複合施設建設基本計画策定の目的および考え方について

## はじめに

1-1 背景

一宮町中央公民館(以下「中央公民館」という。)は、昭和48年に建設され、延床面積 1,244㎡を有する施設です。町民の社会教育施設や文化・芸能活動の拠点として親しまれてきましたが、現在では建物の老朽化が進んでおり、様々な問題が生じています。平成25年に実施した建物の耐震診断調査では、一部に耐震強度不足が指摘されました。また、空調やトイレなどの設備は経年劣化によって、故障が頻発している状況です。さらに、故障した設備は製造日が古く、交換部品が入手できず、修繕が困難な状況です。また、館内にはエレベーターや多目的トイレが十分に整備されていないため、利用者にとって利便性に欠き、バリアフリーの観点からも課題があります。

この中央公民館の改善・整備は、町として長年の課題となっており、この問題を解決するための様々な検討を進めてきましたが実現には至っていません。

1-2 一宮町複合施設建設基本計画策定の目的

一宮町複合施設建設基本計画(以下「基本計画」という。)は、一宮町が社会教育を目的とした「公民館機能」にアンケート調査や委員会等で地域住民からの出された要望等を取り入れ新築で整備することになった複合公共施設(以下、「複合施設」という。))について、施設の建設場所や規模、役割等について具体的に検討を行い、基本計画として策定することを目的とします。

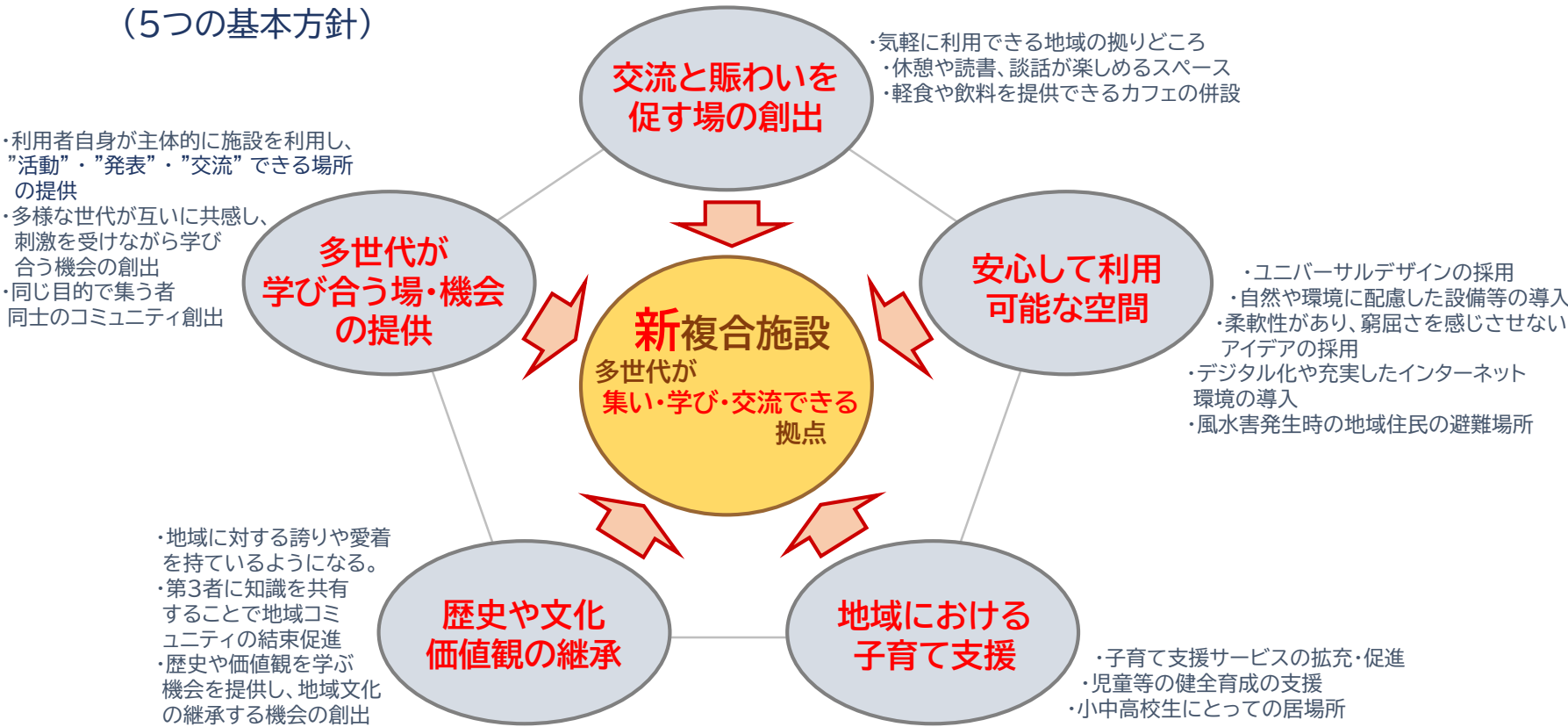
1-3 基本計画策定の基本的な考え方

中央公民館の整備を検討するにあたり令和6年度に設置された「一宮町中央公民館建設検討委員会(以下、「検討委員会」という。))」において住民ニーズ調査結果を踏まえ取り纏められた「検討結果報告書」をベースに「一宮町複合施設建設推進委員会(以下、「推進委員会」という。))」において新しく整備する複合施設の基本計画策定に向けた諸課題について調査・検討を進めます。

推進委員会で調査・検討を進めるにあたり、複合施設の整備に関する基本理念を”**多世代が集い・学び・交流できる拠点**”とし、それを具現化するために、① 地域住民の交流と賑わいを促す場の創出、②多様な世代が互いに共感し、刺激を受けながら学び合う環境・機会の提供、③ 地域における子育て・子育て支援への積極的な取り組み、④地域の歴史や文化、価値観の継承、⑤ユニバーサルデザイン等の導入による安心して利便性の高い空間、これら5つを基本方針として定め、複合的な施設とすることを基本計画策定にあたっての基本的な考え方とします。

複合施設の基本理念 = ” 多世代が集い・学び・交流できる拠点 ”

(5つの基本方針)



◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、以下の4つを整備方針の柱とします。

地域住民の生活支援や  
活動をサポートする機能(施設)

#### ① 学 び ・ 育 成 の 拠 点

文化活動や生涯学習などを通じ一宮町の歴史や文化を  
学ぶことができ、価値観を継承しふるさとへの関心を深める

#### ② 多 世 代 交 流 の 拠 点

子ども、学生、お年寄りなど幅広い世代、様々な立場の人が  
集い、交流し、それぞれの時間を過ごすことができる場所

#### ③ 生 活 支 援 の 拠 点

子育て世代や高齢者など、町内で生活する多様な人々に役立ち  
地域のコミュニティ活動をサポートする場

#### ④ 魅 力 創 造 の 拠 点

町の新たな魅力や価値観を創造するとともに、タウンセンター  
地区(※1)の賑わい創出をリードする場

多世代間の交流と  
地域の魅力を促進する機能(施設)

【※1】タウンセンター地区とは：町役場・保健センター・中央公民館などの公共公益施設が集積している地区のこと。多様な住民ニーズに対応し、行政サービス機能等の維持・充実を図るとともに、多くの人々が集まる地区として快適で質の高い環境作り・景観作りを進めるとされている。(一宮町都市計画マスタープランより抜粋)

◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、建設場所について検討します。

一宮町中央公民館

所在地：一宮町一宮2460番地

用地面積：3,082㎡

用 途 地 域 （ 都 市 計 画 区 域 ） 区 域 内  
（用途地域等） 第1種住居地域（※）  
（防火地域等） なし

※第1種住居地域とは・・・都市計画法に基づいて指定される用途地域の  
一種で主に低層住宅を中心とした住環境を保  
護するための地域のこと

一宮町都市計画マスタープランでの位置づけ

・タウンセンター地区

役場・中央公民館・保健センター等の公共公益施設  
が集積している地区。多様な住民ニーズに対応し、  
行政サービス機能等の維持・充実を図る。

また、多くの人々が集まる地区として、快適で質の  
高い環境作り・景観作りを進めるとされている。

### 【 一 宮 町 中 央 公 民 館 建 設 検 討 委 員 会 報 告 書 】

複合施設の建設場所に関しては

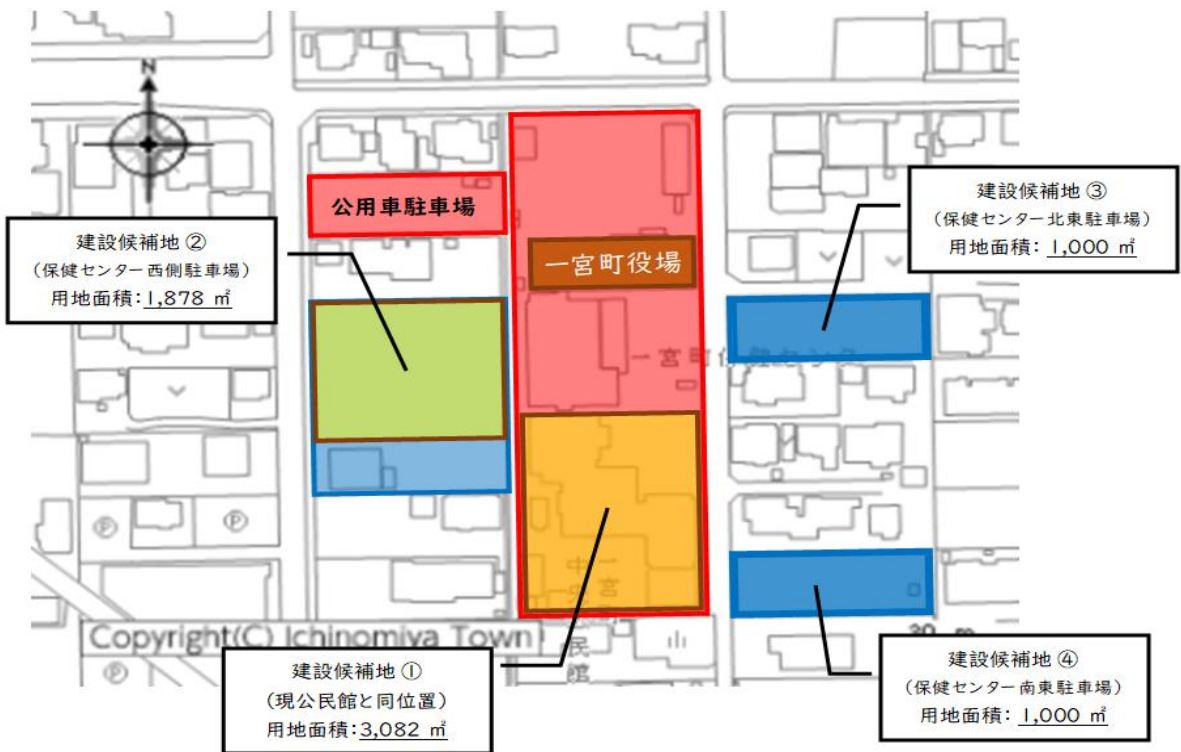
「現状の公民館と同位置、または、一宮町役場周辺に建設すること」（原文のまま）

（理由）：住民ニーズ調査等の結果、JR上総一ノ宮駅や町内の各地域からの交通アクセスが容易であることや、役場や保健センターに隣接しているため利便性がある等の理由から今と同じ場所に建設することを大多数の住民が希望しているため

4.複合施設建設場所(案)について

- ◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、建設場所について検討します。
- ◆ 複合施設建設候補地(現公民館および役場周辺)

一宮町役場周辺現況図



- 役場・保健センター
- 現公民館
- 借地
- 町有地(職員駐車場)

4.複合施設建設場所(案)について

4.議事(1)④資料

	建設候補地 ① 現公民館と同位置	建設候補地 ② 保健センター西側職員駐車場	建設候補地 ③ 保健センター北東駐車場	建設候補地 ④ 保健センター南東駐車場
用地面積	約3,082㎡	約1,878㎡	約1,000㎡	約1,000㎡
最大建築面積 (建ぺい率:60%)	約1,849㎡	約1,126㎡	約600㎡	約600㎡
最大延床面積 (容積率:200%)	約6,164㎡	約3,756㎡	約2,000㎡	約2,000㎡
土地の広さ・形状	<ul style="list-style-type: none"><li>現公民館と同面積を有し、建物配置や空間構成の自由度が高い(1～3階建て想定)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>現公民館から面積が減少するが、必要十分な面積を有している(2～3階建て想定)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>細長な敷地形状であり面積が小さいことから、空間的制約が大きい(3階建て想定)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>細長な敷地形状であり面積が小さいことから、空間的制約が大きい(3階建て想定)</li></ul>
動線	<ul style="list-style-type: none"><li>前面道路が狭く、保健センターの車両動線と交錯する</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>片側1車線道路に面し、他公共施設との動線を分離できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>前面道路が狭く、保健センターの車両動線と交錯する</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>前面道路が狭く、保健センターの車両動線と交錯する</li></ul>
認知・視認性	<ul style="list-style-type: none"><li>既存と同位置のため場所に対する違和感が生じづらい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>接道距離が確保でき視認性は高いが、既存公共施設の入口と反対側となり、場所に対する違和感が生じる可能性あり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地の間口が狭く、建物としての視認性が低い</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>敷地の間口が狭く、建物としての視認性が低い</li></ul>
周辺への影響	<ul style="list-style-type: none"><li>民家と一部近接しているが、建物配置の工夫により圧迫感の影響を軽減可能</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>民家と一部近接しているが、建物配置の工夫により日陰や圧迫感の影響を軽減可能</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>民家が隣接しており、日陰や圧迫感に対する配慮が必要</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>民家が隣接しており、日陰や圧迫感に対する配慮が必要</li></ul>
既存公共施設との連携	<ul style="list-style-type: none"><li>町役場、保健センターと建物が横並びになっており、建物間の移動がしやすい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>町役場、保健センターとの間にある用水路を横断する必要がある</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>町役場、保健センターの入口との距離は近いが、移動には道路を横断する必要がある</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>町役場、保健センターの入口との距離は近いが、移動には道路を横断する必要がある</li></ul>
建設中の公民館運営	<ul style="list-style-type: none"><li>新施設建設前に現公民館を解体する必要がある</li><li>整備事業完了まで利用する代替施設の調整が必要となる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>現公民館を使いながら整備事業を推進できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>現公民館を使いながら整備事業を推進できる</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>現公民館を使いながら整備事業を推進できる</li></ul>

建ぺい率とは・・・敷地の全体面積に対しての建物が占める面積を算出するために用いられる比率。容積率とは・・・敷地面積に対する建物の延べ床面積(各階の床面積の合計)の割合。



◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、事業費の財源について検討します。

一宮町の財政事情(令和5年度決算をもとに)

- 財政力指数 : 0.53 ※財政力指数とは町の面積や人口に応じ標準的に必要となるお金に対し町税等の収入がどの程度あるのかを示す指標。基本的に「1」であれば地方交付税の不交付団体となる。
- 経常収支比率 : 88.0% ※財政の硬直度を表す指標。この比率が「100%」に達すると財政が硬直化し、住民ニーズに応じた幅広い事業展開ができなくなる
- 基金残高 : 約 28.9億円 (うち、財政調整基金:約14.4億円、 特定目的基金:約14.5億円) ※令和5年度末現在
- 町債残高 : 約 32.1億円



## 【 一 宮 町 中 央 公 民 館 建 設 検 討 委 員 会 報 告 書 】

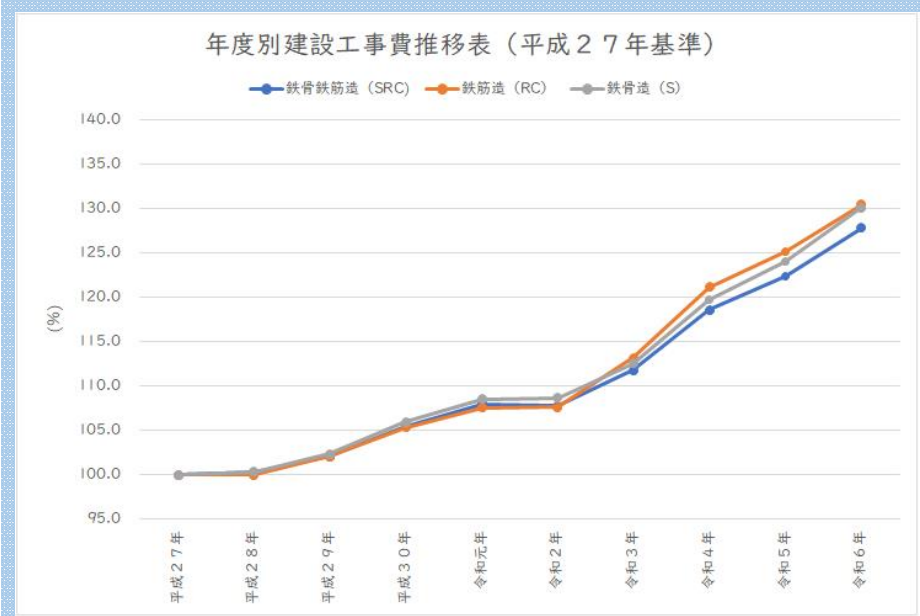
複合施設には、建設工事費のほか、維持管理費、新たな施設で行われる事業予算など多額の財源が必要になるため、  
「建設基金を設立して財源を積み立てることやふるさと納税など寄付金の確保、また、国の補助金や交付金、交付税措置のある地方債の活用など財源の確保に取り組むこと」(原文のまま)



【令和7年4月1日現在、公民館機能及び児童館機能に活用可能な補助金・交付金・地方債等】

	事業メニュー	制度上の補助率 (実際の補助率)	活用できる地方債 (充当率、交付税措置率)	留意点等	活用 可能性
①	社会資本整備総合交付金 (都市再生整備計画事業)	40.0% (R6補助率16.0%)	公共事業等債 (90%、有)	・都市整備の各種計画の見直し要(最短3年以上) ・他財源プランに比べ多くの時間・経費を要する ・施設整備単体での交付金申請はできない	▲
②	社会資本整備総合交付金 (都市構造再編集集中支援事業) ※国直轄型補助事業	50.0% (R6補助率30.0%)	公共事業等債 (90%、有)	・都市整備の各種計画の見直し要(最短6年以上) ・申請前までに立地適正化計画の策定必須 ・他財源プランに比べ多くの時間・経費を要する ・施設整備単体での交付金申請はできない	▲
③	次世代育成支援対策施設 整備交付金 ※児童館機能部分のみ	33.3% (算定値) 約2,700万円程度	【児童館機能部分】(80%、無) 社会福祉施設整備事業債	・交付金の活用条件として「子ども計画」を策定し その中で”児童館の整備”を明記する必要あり ・交付金の補助額は低い。 ・公民館機能部分は別の財源検討が必要	▲
④	【地方債】 こども子育て支援事業債 ※児童館機能部分のみ	—	【児童館機能部分】(90%、無) こども子育て支援事業債 ※その他補助金・交付金と併用不可	・国の「こども未来計画」に沿って「子ども子育て 支援計画」に付随する追加計画が必要 ・公民館機能部分は別の財源検討が必要	▲
⑤	【地方債】 公共施設等適正管理推進事業債 ～複合化・集約化事業～	—	公共施設等適正管理推進事業債 (90%、有)	・公民館と集約化・複合化する”公共施設”の選定 が必要となる。	○
⑥	地方創生交付金事業 ※拠点整備事業	50.0% ※上限10億円	一般補助施設整備事業債 (90%、有)	・町総合戦略の更新ターンまで事業停滞 ・地域再生・拠点整備交付金計画の策定が必要 ・施設整備に加え、別の事業展開必須 ・計画の不承認の場合、補助0となる。	▲

◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、事業費の財源について検討します。



◆ 構造別建設工事費推移(H27 vs R06)

(◆国土交通省建設工事費デフレーター引用◆)

構造別	平成27年 (%)	令和6年 (%)	上昇率 (%)
鉄骨鉄筋 (SRC造)	100	127.9	27.9% ↗
鉄筋造 (RC造)	100	130.5	30.5% ↗
鉄骨造 (S造)	100	130.2	30.2% ↗

国交省 建設工事費デフレーターとは  
・ 構造別建設工事費を物価変動の影響を除いた「実質」工事費に変換し、異なる時期の工事費を比較可能にするための指標。



構造別建設工事費は、データ基準年である平成27年以降は緩やかに上昇していたが、令和2年以降、上昇率が急増した。急増した要因としては**コロナウイルスの世界的パンデミック**による物流量減少に伴う**物価高騰**に加え、**働き方改革等**による**人件費増加**が主な要因。建設工事費は今後も上昇を続けることが見込まれる。

◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、施設規模(全体)について検討します。  
(長生郡内の公民館・類似施設比較表)

施設名	建築年/築年数	構造/階層	延床面積
一宮町中央公民館	S48/53年	RC造/2F	約 1,244㎡
長生村交流センター	R3/4年	S造/2F	約 2,306㎡
長柄町公民館	R5/2年	S造/1F	約 1,785㎡
白子町公民館	S45/55年	RC造/2F	約 675㎡
睦沢町中央公民館	S50/50年	RC造/2F	約 1,460㎡
長南町中央公民館	S49/51年	RC造/2F	約 1,450㎡

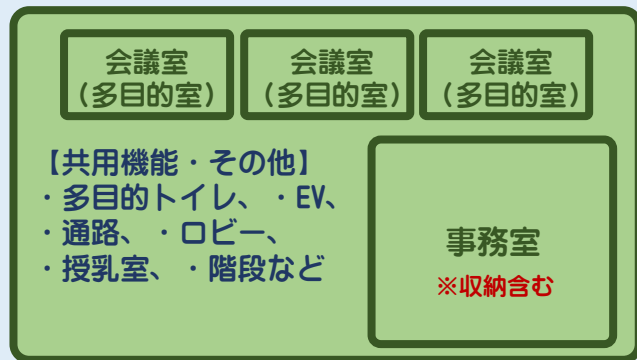
【 一 宮 町 中 央 公 民 館 建 設 検 討 委 員 会 報 告 書 】

今後、新たに整備する施設は教育を目的とした公民館機能を含め、  
「**町民の様々な要望をかなえる複合施設**として整備する」(原文のまま)  
(事務局案) 長柄町公民館(ながらんホール)を参考に**施設規模1,800㎡程度**として整備してはどうか。  
(提案理由) 住民ニーズ調査結果等を踏まえ、既存機能の拡張(図書室など)や児童館機能や自習室、こどもの居場所づくりや交流の場となるカフェや飲食可能なスペースの設置などについて要望が多く出ていることから現状公民館の規模で納まりきれないため

## 7.複合施設に取り入れる機能(案)について

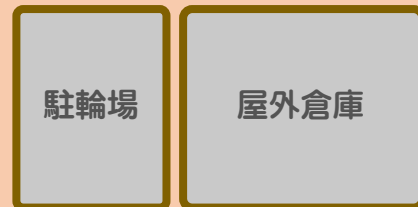
◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、取り入れる機能について検討します。

## 複合施設（1,800㎡程度）



どの機能を取り入れますか？

## 外構設備

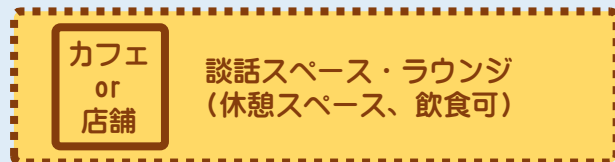
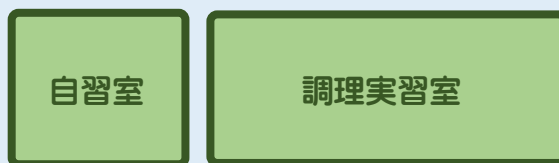
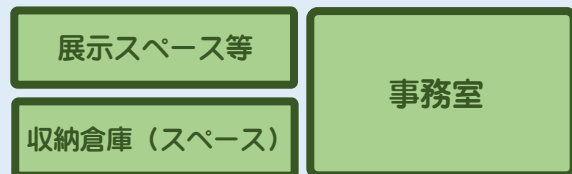
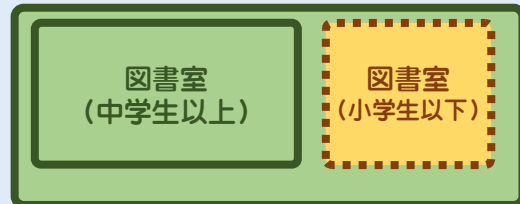
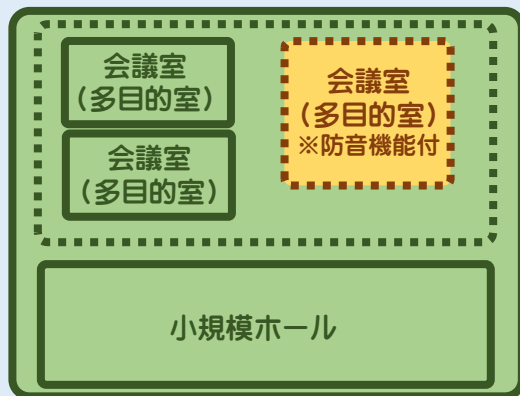


【共用機能・その他】  
 ・通路、・植栽、  
 ・役場・保健センター導線  
 など

## 7.複合施設に取り入れる機能(案)について ～ 想定案～

◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、取り入れる機能について検討します。

## 新複合施設（1, 800㎡程度）

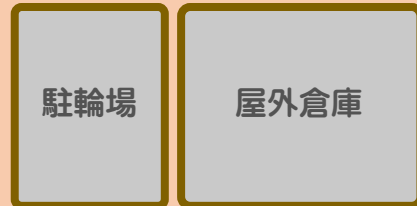


【共用機能・その他】  
 ・多目的トイレ、・EV、  
 ・通路、・ロビー、  
 ・授乳室、・階段など

緑機能・・・現公民館機能

茶機能・・・新規追加機能

## 外構設備



【共用機能・その他】  
 ・通路、・植栽、  
 ・役場・保健センター導線  
 など

## 5.複合施設建設事業費の財源(案)について

◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、事業費の財源について検討します。

## ①-1 集約化・複合化事業(集約化・複合化施設整備事業)

## 対象事業

- 個別施設計画に位置付けられた以下の集約化事業又は複合化事業(公用施設、公営住宅、公営企業施設は対象外)
- 建築物(公民館等) : 延床面積の減少を伴うもの
- 非建築物(グラウンド等) : 施設の数及び維持管理経費が減少すると認められるもの

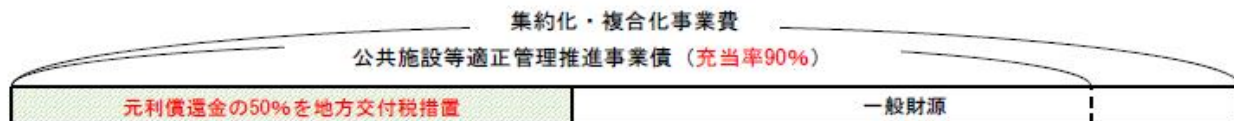
## 留意事項

事業期間 : 令和4年度～令和8年度

- ・ 統合前の施設の廃止が、集約化又は複合化による統合後の施設の供用開始から5年以内に行われることが必要。
  - ・ 国庫補助事業として実施される事業についても対象事業に含まれる。
  - ・ 複数の地方公共団体が連携して実施する集約化事業や複合化事業についても、当該事業が連携協約や協定等に基づいて行われる場合には、対象となる。
  - ・ 公共施設と対象外施設(庁舎等)を複合化する事業については、対象施設に係る部分に限り対象となる。
  - ・ 集約化又は複合化により整備する施設に、整備前の施設にない機能を有した施設を新たに追加して併設する場合、当該追加部分の施設については対象外となる。
- (共用部分がある場合は面積按分等)



## 充当率・元利償還金に対する交付税措置



(資料元)

総務省 自治財政局  
財務調査課作成資料  
令和7年4月1日公開



◆ 多世代が集い・学び・交流できる拠点となる施設実現のため、事業費の財源について検討します。

### ①-2 集約化・複合化事業(集約化・複合化等に伴う除却事業)

#### 概要

令和7年4月から運用開始

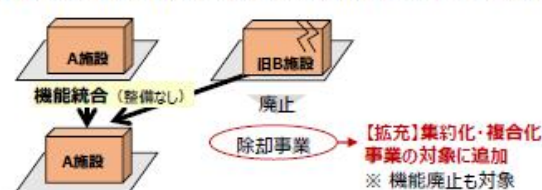
地方公共団体が公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に基づいて実施する、公共施設の集約化・複合化等に伴う施設の除却事業について、公共施設等適正管理推進事業債(集約化・複合化事業: 充当率90%、交付税措置率50%、令和8年度まで)の対象に追加

#### 対象事業

(1)施設の整備を行い、複数の施設を統合する場合



(2)施設の整備を行わず、複数の施設の機能を統合する場合



#### 要件

以下の要件をすべて満たす事業

- ① 公共施設等総合管理計画及び個別施設計画に基づいて実施するものであること
- ② (1)の場合: 集約化・複合化を行った施設の供用開始から5年以内に実施するものであること  
(2)の場合: 除却予定の施設の供用廃止から5年以内に実施するものであること
- ③ 集約化・複合化を行う前と比較して、施設の延床面積(非建築物の場合は維持管理費等)が減少すること ※(1)に限る

#### 留意事項

- 経過措置として、令和6年度以前に集約化・複合化等した施設については、5年超経過したものも対象とする。
- 公用施設や公営住宅、公営企業施設等の除却事業については対象外。
- 国庫補助や他の事業債を活用した集約化・複合化事業に伴って実施する除却事業も対象とする。
- 複数の地方公共団体が連携して実施する集約化・複合化等に伴う除却事業も対象とする。
- 地方交付税措置は、対象事業費から除却施設にかかる土地価格相当分を控除した額を対象とする。

(資料元)

総務省 自治財政局  
財務調査課作成資料  
令和7年4月1日公開



## 第3回 一宮町複合施設建設推進委員会資料

### 4.(2) 建設場所のゾーニング(案)について

※ 建設候補地②(保健センター西側職員駐車場)のゾーニング検討案

八千代エンジニアリング株式会社

# 建設候補地周辺の現況

至JR上総一ノ宮駅

- ①  
建設候補地②の  
西側前面道路は  
片側1車線道路



- ②  
計画する隣接地  
に直売所がある



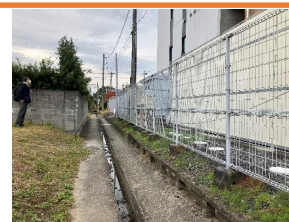
- 車両  
動線  
緑線  
黄線  
P  
建物入口



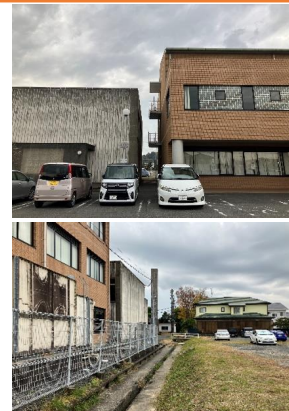
- ④農業用水路に橋が架  
かっており、水路を横  
断することができる。  
橋の位置の移動が必要  
な場合は、用水路管理  
者と協議が必要となる



- ③  
保健センターとの間に農業用水路  
が通っており、民地への建設や水路  
上に架空で渡り廊下を設置するこ  
とは、協議にもよるが難しい



- ⑤  
保健センターの西側には  
設備置場があり直接の接続  
はできない。  
保健センター南側の連絡通  
路にまわり、建物の連絡箇  
所から建物に入るルートが  
ある

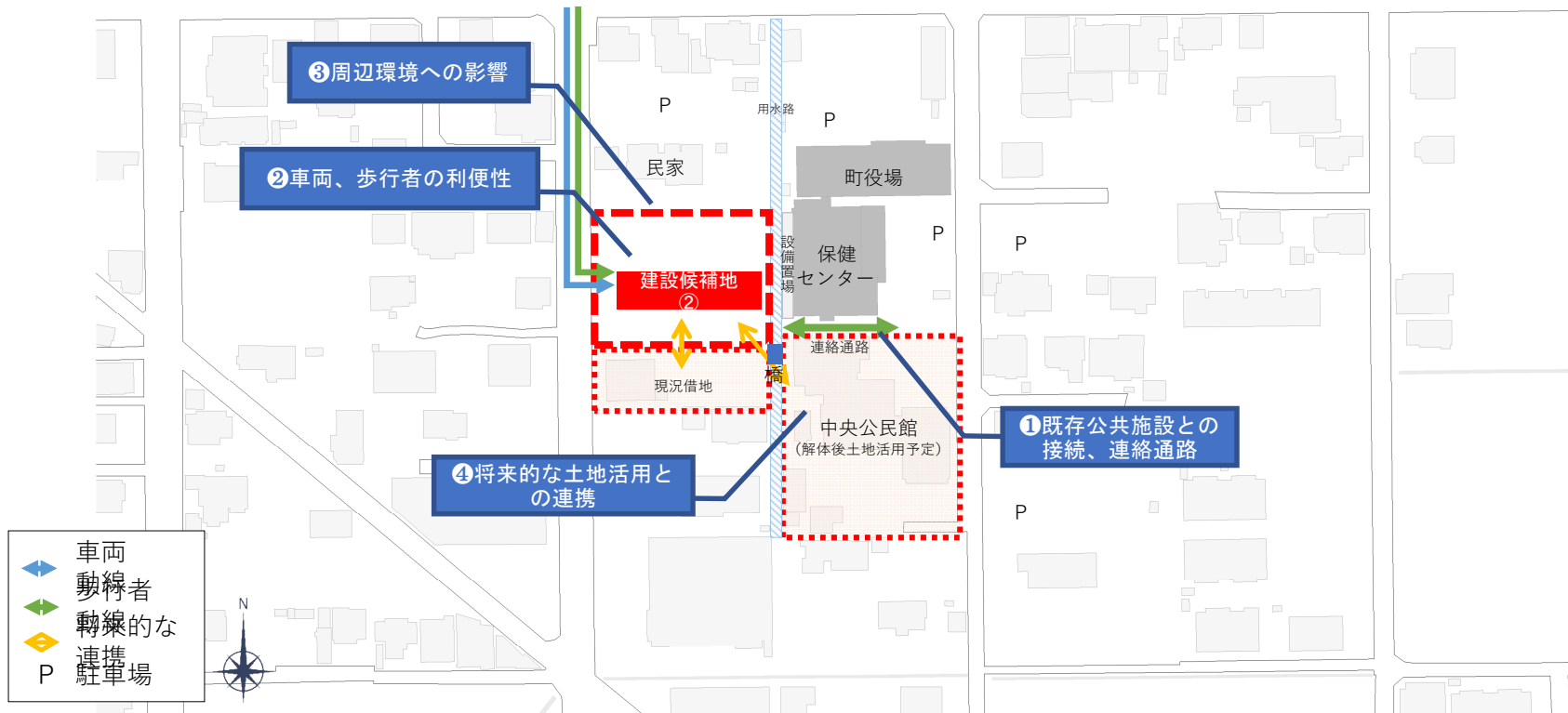


- ⑥  
建設候補地①の東側前面道  
路はセンターラインのない  
道路

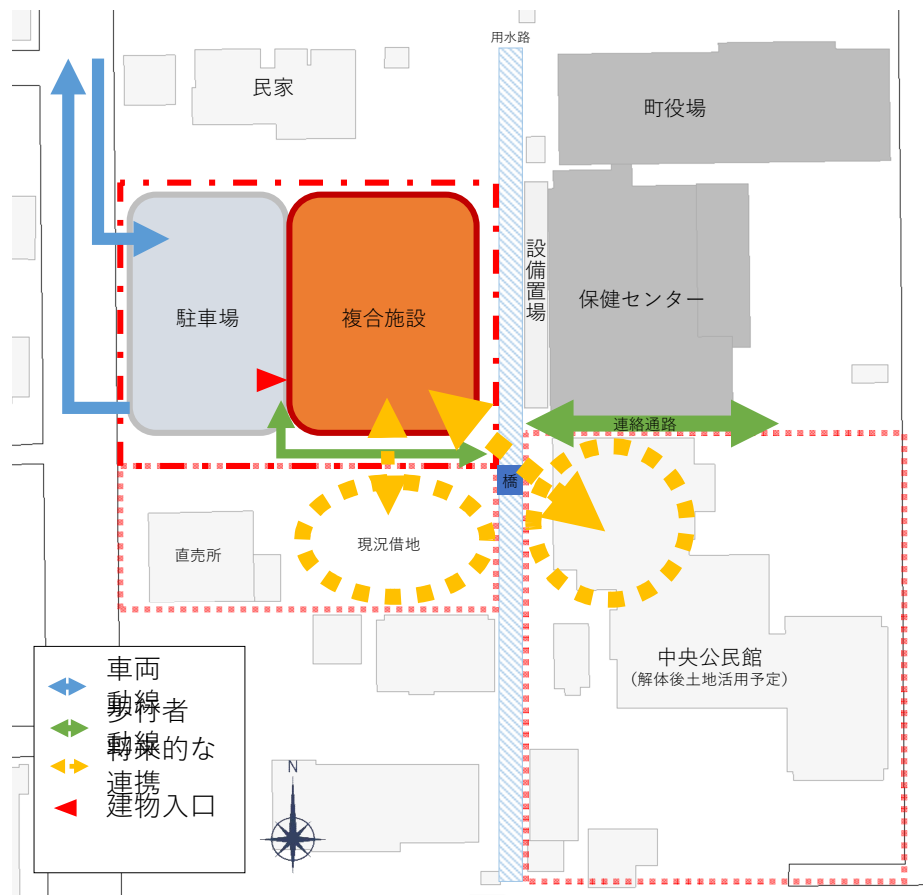


## 建設候補地②と周辺との関係性

至JR上総一ノ宮駅



# 建設候補地②のゾーニング (案②-1：建設候補地②の東寄り)



【Point：将来土地活用の連携】

## ① 周辺施設との接続・連絡通路

○水路を横断する必要があるが、既存公共施設と建物が近接しており、連絡通路への接続がとりやすい

## ② 歩行者・車両の利便性

◎シンプルな車両動線

△歩行者の安全性確保の工夫が必要

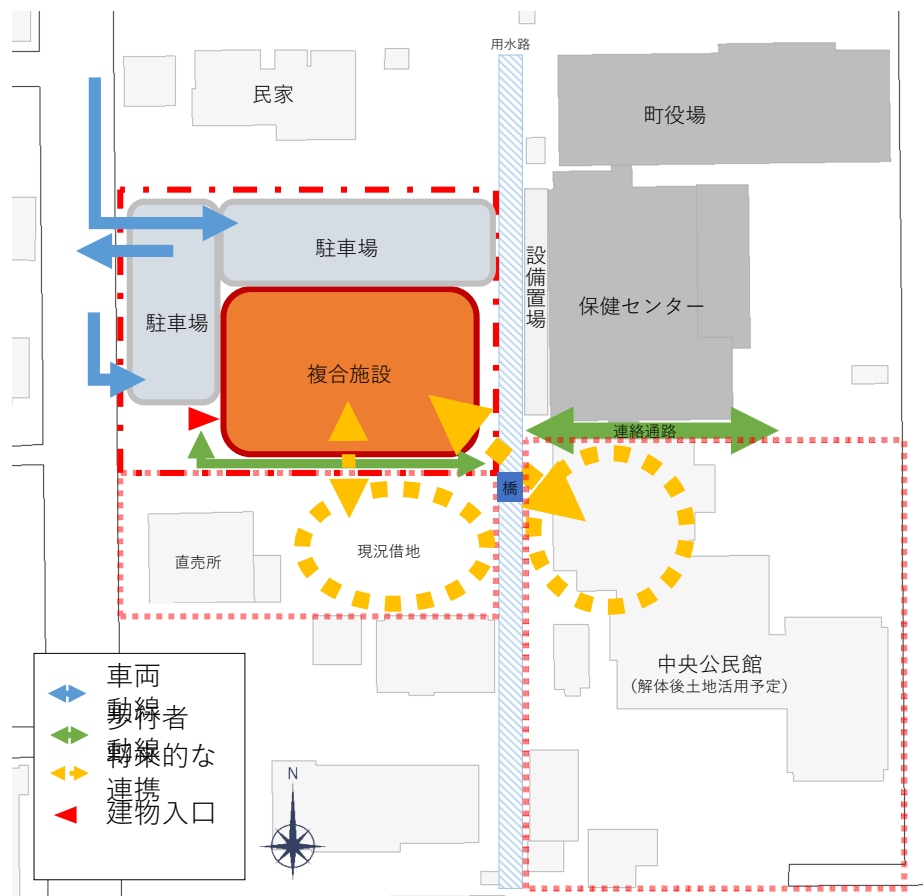
## ③ 周辺施設への影響

○隣の民家への圧迫感は比較的小さい

## ④ 将来的な土地活用との連携

◎隣接する土地利用計画地に建物及び駐車場が近接しており、あらゆる土地利用との連携に対応しやすい

# 建設候補地②のゾーニング (案②-2 : 建設候補地②の南東寄り)



【Point : L字駐車場】

## ① 周辺施設との接続・連絡通路

○水路を横断する必要があるが、既存公共施設と建物が近接しており、連絡通路への接続がとりやすい

## ② 歩行者・車両の利便性

△駐車場が分散し、場内の動線が交差する可能性がある

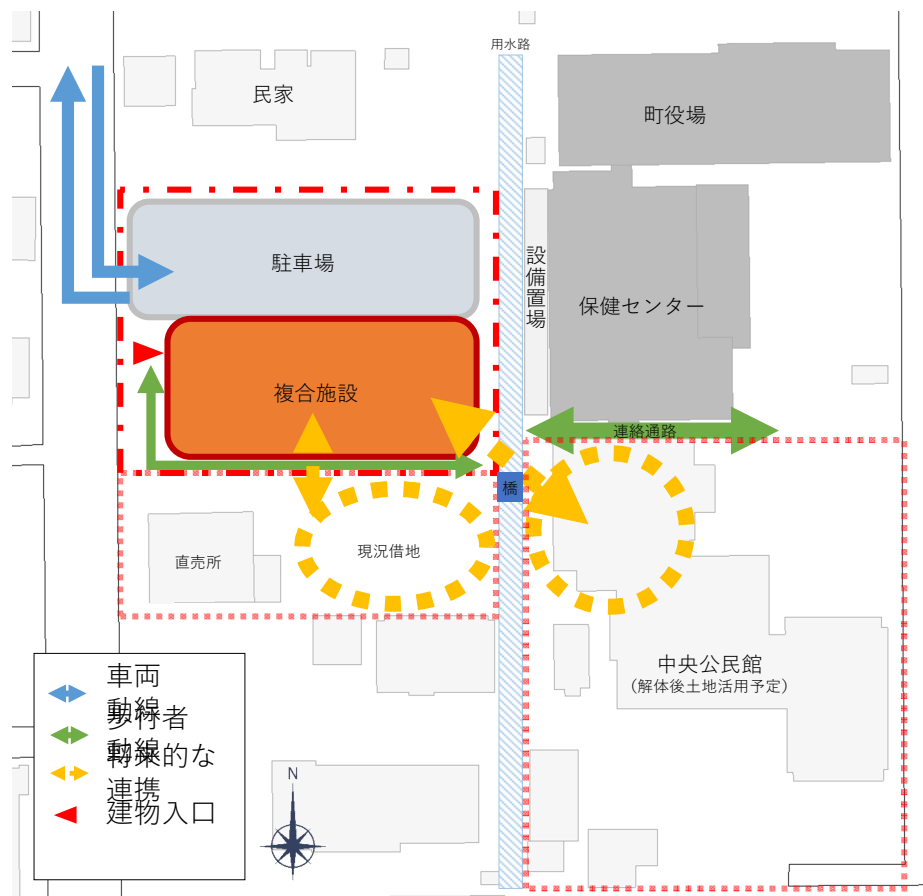
## ③ 周辺施設への影響

◎隣の民家への圧迫感は小さい

## ④ 将来的な土地活用との連携

○隣接する土地利用計画地に建物が近接しており建物同士の連携に対応しやすい

# 建設候補地②のゾーニング (案②-3 : 建設候補地②の南寄り)



【Point：歩者分離】

## ① 周辺施設との接続・連絡通路

○水路を横断する必要があるが、既存公共施設と建物が近接しており、連絡通路への接続がとりやすい

## ② 歩行者・車両の利便性

◎シンプルな車両動線、明確な歩者分離が可能

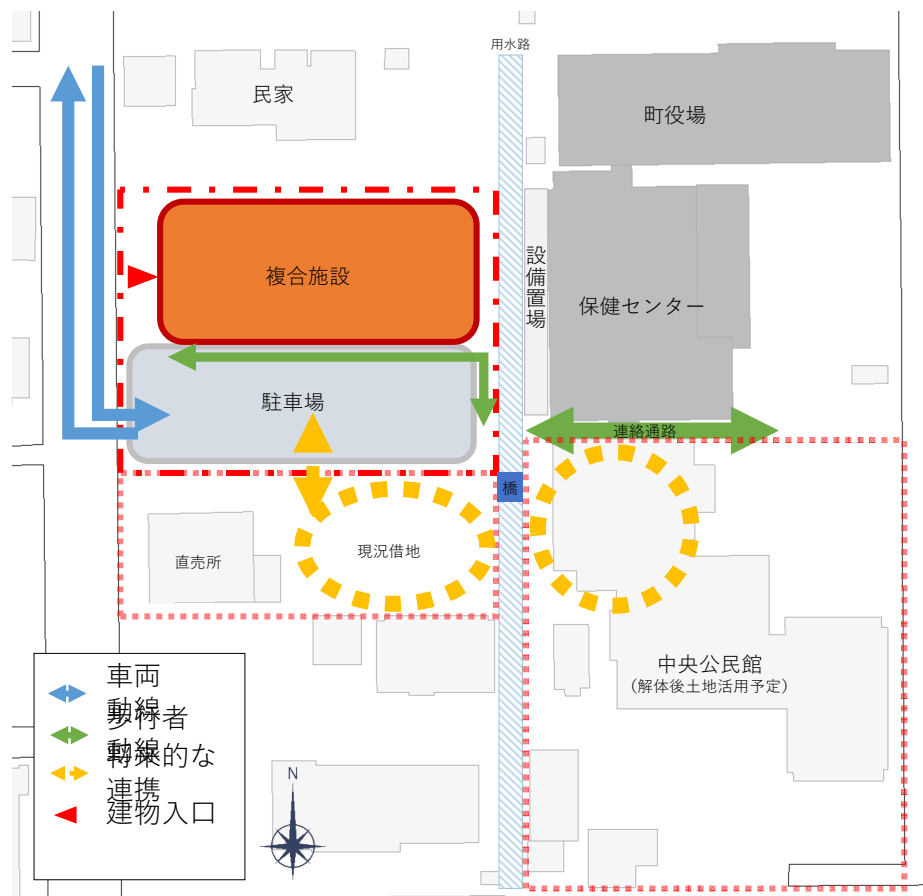
## ③ 周辺施設への影響

◎隣の民家への圧迫感は小さい

## ④ 将来的な土地活用との連携

△隣接する土地利用計画地に建物が近接しており建物同士の連携に対応しやすいが、建物で動線を分断してしまう

# 建設候補地②のゾーニング (案②-4 : 建設候補地②の北寄り)



【Point：将来的な広い駐車場確保】

## ① 周辺施設との接続・連絡通路

△既存公共施設と距離があり、連絡通路の距離が他案と比べ長くなる

## ② 歩行者・車両の利便性

◎シンプルな車両動線、明確な歩者分離が可能

## ③ 周辺施設への影響

△隣の民家に建物が近接し圧迫感がある

## ④ 将来的な土地活用との連携

△駐車場が間に位置し、建物間での連携が取りづらいが、駐車場として活用する場合はまとまった空間を確保できる



# 建設候補地②におけるゾーニング(案)まとめ

	②-1 東寄り	②-2 南東寄り	②-3 南寄り	②-4 北寄り
① 周辺施設との 接続・連絡通路	○ 水路横断、既存公共 施設と建物が近接	○ 水路横断、既存公共 施設と建物が近接	○ 水路横断、既存公共 施設と建物が近接	△ 水路横断、建物と既存 公共施設と距離あり
② 歩行者・車両の 利便性	◎ シンプルな車両動線 △ 歩行者の安全性確保 が要検討	△ 場内で車両動線交差 の可能性あり	◎ シンプルな車両動線 ◎ 明確な歩者分離	◎ シンプルな車両動線 ◎ 明確な歩者分離
③ 周辺施設への影響	○ 民家への圧迫小	◎ 民家への圧迫小	◎ 民家への圧迫小	△ 民家への圧迫あり
④ 将来的な土地活用 との連携	◎ あらゆる土地利用と の連携対応しやすい	○ 建物同士の連携に 対応しやすい	△ 建物同士の連携はし やすいが、建物で動線を 分断してしまう	△ 建物同士の連携が取 りづらいが、大きい駐 車場を確保できる
⑤ その他	用水路管理者との 協議が必要	用水路管理者との 協議が必要	用水路管理者との 協議が必要	用水路管理者との 協議が必要