

湯島総合センター改築等に係るサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査目的

湯島総合センターは、1980年の竣工から40年以上が経過して老朽化が進行しており、1・2階部分の湯島幼稚園が令和7年4月に移転した後に改築等を進めていく方向性としております。

改築等にあたっては、多様化、複雑化する行政ニーズに対応するために、公共機能としての整備や民間活力を活用した整備など、様々な手法が考えられ、必要な情報を整理しながら、検討を進めております。

本調査では、これらの検討に向けて、民間事業者の皆様からご意見を募集し、湯島総合センターの改築等にあたっての課題やアイデアを把握するとともに、事業スキームに対するご意見を伺うことを目的としております。

2 調査スケジュール

内容	時期
実施要領の公表	令和5年10月11日(水)
参加申込書・意見書の受付	令和5年10月11日(水)から 令和5年10月31日(火)まで
意見交換の実施	参加申込書・意見書の受付後、適宜実施
調査結果の公表	令和5年12月下旬(予定)

3 調査の流れ

① 参加申込

参加を希望される事業者は、様式1「参加申込書」及び様式2「意見書」を記入の上、**10月31日(火)**までにメールにてご提出ください。

- (1)対象者 湯島総合センターの改築等に係る設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、収益業務等の全てまたは一部の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ
- (2)提出先 PwC アドバイザリー合同会社(調査受託者)
湯島総合センター改築等に係るサウンディング型市場調査事務局
(担当: 吉田、三宅)
E-mail jp_adv_yushima@pwc.com
- (3)その他 様式2「意見書」は、別紙「事業概要」の「6 ご意見をいただきたい事項」について、ご意見を記入ください。なお、様式2のほか、別途、パワーポイント等による自由様式での資料のご提出も可能とします。

② 意見交換の実施

参加申込書・意見書の受付後、文京区役所(会議室)または Web 会議システムで適宜実施します。

③ 調査結果概要の公表

調査結果については、後日、区ホームページ等で公表します。公表内容については、事前に参加者へ確認した上で、参加者の名称、知的財産に係る内容などについては公表しないこととします。

4 意見交換の実施方法

事業者からご意見についてご説明いただき、それを踏まえて、区側から確認や質問等を行いながら、意見交換をさせていただきます。

5 留意事項

- ・意見交換の内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ・必要に応じて、追加調査や文書照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いします。
- ・本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

6 参加申込・その他連絡先

参加申込や、その他調査に関するお問合せは、以下の調査受託者へお願いします。

【調査受託者】

PwC アドバイザリー合同会社

湯島総合センター改築等に係るサウンディング型市場調査事務局(担当:吉田、三宅)

所在地 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

TEL/FAX 03-6212-6880/ 03-6212-6881

E-mail jp_adv_yushima@pwc.com

なお、湯島総合センター改築等に係る検討の区担当部署は以下のとおりです。

【文京区担当部署】

企画政策部企画課(担当:大島、袖山)

所在地 〒112-8555 東京都文京区春日 1-16-21

TEL/FAX 03-5803-1126 / 03-5803-1330

E-mail b050500@city.bunkyo.lg.jp

別紙 事業概要

1 湯島総合センターの概要

湯島総合センターは、商業地域に位置し、敷地の3面が接道している。周辺は3～5階建ての事務所や集合住宅等が立ち並ぶ閑静なエリアであり、半径 250m 圏内に宿泊施設や順天堂大学がある。3駅からのアクセスが可能である。「湯島駅」徒歩 14 分、「本郷三丁目」徒歩 10 分、「御茶ノ水駅」徒歩 8 分)

湯島総合センターの概要	
所在地	文京区本郷 3-10-18
付近位置図	
施設構造	SRC造 地下1階、地上5階建
施設内容	①湯島幼稚園(延床面積: 875.66 m ²)※移転予定(令和7年4月) ②湯島図書館(延床面積: 487.00 m ²) ③福祉センター湯島(延床面積: 634.46 m ²) ④湯島児童館、湯島育成室(延床面積: 491.10 m ²) ⑤シルバー人材センター(延床面積: 214.81 m ²) ⑥高齢者福祉振興室(延床面積: 164.55 m ²) ⑦その他共用部分 693.40 m ²
敷地面積	1,776.99 m ²
建築面積	699.40 m ² (建築確認等台帳記載事項証明書より)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%(緩和:角地+10%、耐火建築物+10%)
容積率	600%
高さ制限	60m 高度地区
日影規制	指定なし
道路条件	東側:特別区道 文第 837 号 11.0m、南側:特別区道 文第 735 号 6.0m、西側:特別区道 文第 738 号 6.0m
その他制限	文京区みどりの保護条例に基づく緑化基準への適合 $\text{緑化必要面積} = (\text{敷地面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 0.3) + (\text{敷地面積} \times \text{法定建ぺい率} \times 0.05)$

2 区の抱える行政課題

(1) 湯島総合センターの既存機能についての課題

① 福祉センター湯島

- ・浴室やトイレ等、全体的な老朽化が進んでいるほか、下足のままでは入室できない施設の構造など、バリアフリーの整備が不十分である。
- ・潜在的な利用者のニーズを満たす上で部屋数やスペースが不足している。
- ・各種備品の収納場所や、保管の必要がある資料の書庫などの収納スペースが不足している。
- ・会議室内の飲食について、現行は、午前午後を連続して使用する場合に限定しているが、単発利用時においても希望する声が多い。

【参考】 福祉センター湯島	面積:420 m ²	部屋数:4(192 m ²)
福祉センター江戸川橋	面積:1,670 m ²	部屋数:8(586 m ²)

② シルバー人材センター湯島(分室)

- ・シビックセンターでは対応していない植木剪定、大工仕事、襖・障子の張替え、封入作業等の業務を担っており、これらの機能の維持が課題である。(事務所兼作業場所及び資料保管場所。)
- ・会議スペースは、現在、会員研修、ボランティア活動、親睦活動の拠点として活用しているが、今後、スマホ教室や相談会、各種セミナー等、活動を拡充する予定である。

③ 湯島児童館、湯島育成室

- ・施設全体として老朽化が進み、トイレや空調機器等の不具合が生じている。
- ・湯島地区では、今後、育成室需要が高まると見込まれるが、既存の育成室においては、これ以上の需要に対応することは難しい状況である。

【参考】 湯島育成室	在籍人数:48人(R5.4.1時点)
湯島小学校育成室	在籍人数:51人(R5.4.1時点)
(※育成室の定員は概ね40人を適正としている。)	

④ 湯島図書館

- ・他の地区館と比べて面積が小さいため、蔵書数が少なく、地区館としての機能が明確ではない。
- ・「文京区立図書館改修等に伴う機能向上検討委員会報告書」では、区立図書館全体の課題として、ICT化の推進や閲覧環境(学習スペース等)の整備が挙げられている。

【参考】 湯島図書館	面積:487 m ²	蔵書:約8万点
他の地区館	面積:1,000~2,000 m ²	蔵書:約12~20万点

(2) 近隣施設における課題

① 湯島小学校

湯島小学校では、児童数の増加や法改正への対応のため、できるだけ校庭を狭めず、可能な限り多くの教室等が取れる規模の校舎増築を進めているが、更なる児童数の増加に備えた既存校舎内へのスペース確保が課題である。

② アカデミー湯島

施設利用者から、音楽や創作活動ができる環境を求める意見が多く寄せられているが、現在地(湯島小学校校舎)での増設や環境整備は難しい状況にある。

③ 高齢者在宅サービスセンター

湯島小学校における外壁改修工事等の円滑な実施のため、同校内にある湯島高齢者在宅サービスセンターの一時移転等の検討が課題である。

(3) その他の課題

① 地域密着型サービス事業所の整備

現在、以下の地域密着型サービス事業所(原則文京区民のみが利用できる介護サービス事業所)が湯島・本郷地区に無く、実施場所の確保が求められている。

○ 小規模多機能型居宅介護事業所

通いを中心に、利用者の選択に応じて訪問や泊りのサービスを組み合わせ、多機能なサービスを受けられる地域密着型サービス事業所

○ 看護小規模多機能型居宅介護事業所

医療ニーズの高い要介護者に対応するため、小規模多機能型居宅介護と訪問看護のサービスを組み合わせ、通い・訪問・短期間の宿泊で介護や看護のケアを受けられる地域密着型サービス事業所

② 子育て短期支援事業の実施施設の整備

保護者の疾病等の理由により家庭において養育を受けることが一時的に困難となった児童を預かる「子育て短期支援事業」について、現在、文京総合福祉センター等で実施しているが、利用者が増加傾向にある。また、湯島・本郷地区が位置する文京区の東側エリアには、実施施設がない状況である。

③ 障害者施設の整備

障害者施設については、自宅で生活する障害者の介護を行う者が介護をできない状態となった場合に利用できる短期入所(ショートステイ)、18歳以上の医療的ケアを恒常的に必要とする重度障害者等が日中に活動するための通所施設の不足が全区的な課題となっている。

④ 防災用拠点倉庫の整備

区内にある防災用拠点倉庫12か所のうち、多くが小石川地区に偏在しており、本郷地区の拠点倉庫が不足している。

⑤ サイクルポート拠点の整備

区が実施する自転車シェアリング事業のサイクルポート拠点について、湯島・本郷地区への設置数が比較的少ない状況である。

⑥ 歴史館・鷗外記念館の資料収蔵スペースの整備

文京ふるさと歴史館及び森鷗外記念館の収蔵庫について、開館より一定の年月が経過し、新たな資料を保管するスペースがひっ迫している。

⑦ 文化財収蔵庫の整備

開発や土木工事等に伴う発掘調査が増加する中、貴重な出土資料を収蔵・管理する区内の収蔵庫が不足している。

⑧ シビックセンター改修工事に伴う執務フロアの仮移転先の確保

シビックセンターの改修工事において、執務フロアの改修を行うに当たり、仮移転先が必要となっている。

3 地域の意見等

湯島総合センターの改築等に向け、令和5年6月～8月に、近隣町会や利用団体の代表者との意見交換会を実施し、整備後の施設等に関して、主に以下のご意見等を頂いた。（その他の意見については、別紙「これまでの意見交換会で頂いたご意見（近隣町会・利用団体等）」を参照。）

<施設全体>

- ・各施設において、老朽化が進んでいるほか、バリアフリーの整備が不十分である。
- ・各施設の面積が狭く、求められる機能が十分に確保されていない。
- ・町会イベント等を実施できるオープンスペースがあると、地域の賑わいが創出される。
- ・気軽に立ち寄れて、地域の憩いの場となる機能があると良い。
- ・多世代の交流を生み出すような機能を備えてほしい。
- ・飲食ができるようなスペースがあるとコミュニケーションが生まれる。
- ・災害時に一時的に集まることができるスペースの整備等、防災の視点も盛り込めると良い。
- ・将来的な施設のあり方を見据えた整備ができると良い。

<個別施設>

- ・福祉センター江戸川橋と同じような施設機能を改築後の施設にも求めたい。
- ・浴室はコミュニティの場であり、災害時にも有用であるため維持してほしい。
- ・児童数が増えているため、育成室は既存施設だけでは不足すると思う。
- ・図書館は蔵書が少ない。また、勉強や調べ物を行うためのスペースがあると良い。

4 整備の基本的な考え方

区では、「3 地域の意見等」を踏まえ、以下を「整備の基本的な考え方(たたき台)」として整理している。

○ 老朽化・バリアフリー等への対応

施設全体として老朽化が進んでおり、バリアフリーへの対応等も必要となることから抜本的な整備を実施するため、建替えを行う。

○ 既存施設の存続・充実

既存施設は存続する方向とし、各施設の規模や機能の充実等、今後のニーズを踏まえた検討を行う。

○ 地域の賑わいを創出するスペース

各種イベントの実施等ができるような地域における防災性、公共性にも配慮したオープンスペースなど、地域の賑わいが創出されるスペースを検討する。

○ 世代間交流を生み出す施設

高齢者から児童まで、多世代が利用する施設となることが想定されるため、世代間交流やコミュニティ形成を促進するような施設を検討する。

5 改築等に係る事業条件等

(1) 施設条件

① 高さ制限

- ・高さ 60m まで建築可能

② 建築面積・延床面積

- ・建築面積 1500 m²超、延床面積 10000 m²超まで建設可能
(角地緩和、耐火建築物による緩和の適用を含む。)

③ 地下条件

- ・地下水位は地盤面より 5m 程度の深さである。

④ 地形条件

- ・東側道路の北側から南側にかけて 1m 程度、南側道路の南東側から北西側にかけて 0.5 m 程度の高低差を伴い接面している。

⑤ 公開空地に関する条件(総合設計制度)

- ・500 m²以上の敷地で一定面積の公開空地を設け、市街地の環境の整備改善に資することにより、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和できる。

⑥ 建物用途 ※「用途地域による建築物の用途制限の概要」(東京都都市整備局)より

以下に挙げる用途の建築物は建築することができない。

- ・危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(作業場の面積が 150 m²超)
- ・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(作業場の面積が 150 m²超)
- ・危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場
- ・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- ・自動車修理工場(作業場の面積が 300 m²超、原動機・作業内容の制限あり)
- ・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い、やや多い工場

(2) 想定される事業方式

- ・改築等に当たっては、施設全体での一体的な管理運営による業務の効率化のため、設計業務、建設業務、維持管理・運營業務等の全てまたは一部を包括的に発注する DB 方式・DBO 方式・DO 方式や、設計段階から運営者の意見を取り入れて施設計画を進める O 先行方式等の事業方式を採用することが想定される。ただし、既に指定管理者制度が導入されている既存施設の運営内容への影響に配慮し、運營業務の範囲を検討するものとする。

※本サウンディング調査を踏まえて包括的な業務発注が困難である場合には、分割発注等の事業方式も検討する可能性がある。

(3) 想定される業務内容

現時点で発注の可能性のある改築等に係る業務内容(想定)は以下のとおり。

業務	内容
設計・工事監理業務	新たな湯島総合センターの設計業務、工事監理業務
建設業務	建設工事業務
維持管理業務(共通)	建築管理業務、建築設備管理業務、植栽管理業務、清掃業務、環境衛生業務、修繕業務 等
運營業務	改築後の湯島総合センターの公共施設の運營業務
湯島図書館	図書館資料、視聴覚資料等の収集、整理及び保存 図書館資料の館内及び館外利用 読書案内及び読書相談 読書会、講演会、研究会、鑑賞会、映写会等の開催及び推奨 等
湯島児童館・湯島育成室	施設の利用受付 施設利用者への指導等 子育て家庭に対する相談対応等 広報及び情報発信 等
福祉センター湯島	施設の利用受付 高齢者の健康増進及び教養向上に関する事業実施 地域福祉活動の振興に関する事業実施 広報及び情報発信 等
シルバー人材センター	—
その他の公共機能	施設の利用受付 講座等の企画・実施 広報及び情報発信 等
共通	警備業務

6 ご意見をいただきたい事項

(1) 業務範囲や事業スキームについて

- ① 本事業への参画にあたって、貴社・貴団体が担うことが想定される業務についてお聞かせください。
- ② 本事業における業務範囲として、5(3)に記載した業務以外に含めるべき業務、または、5(3)に記載した業務の内、除いた方がよい業務があれば、その理由と併せてお聞かせください。
- ③ 「5(2)想定される事業方式」のとおり様々な事業方式が想定されますが、本事業をより効果的・効率的に進めるために望ましいと考えられる事業方式や、本事業へ参画しやすい事業方式などについて、ご意見をお聞かせください。併せて、参画しづらい事業方式がありましたら、ご意見をお聞かせください。

(2) 湯島総合センターにおける公共機能について

- ① 公共機能部分に係る維持管理・運營業務(5(3)参照)について、一体的な実施により、更に効果的・効率的に業務を行える可能性があるか、ご意見をお聞かせください。
- ② 公共機能の各施設の運営手法(直営、業務委託、指定管理等)について、どのように実施することが望ましいか等、ご意見をお聞かせください。
- ③ 「2 区の抱える行政課題」と「3 地域の意見等」の中から、貴社・貴団体が取り組むことで、本施設の魅力を高めるご提案等があればお聞かせください。

- ④ 5(3)に記載した業務や③の提案業務を組み合わせ、効率的な空間の使い方や可変的・柔軟な空間の活用が可能となるようなご提案等があれば、お聞かせください。
- ⑤ 各機能のフロア配置(低層階～高層階等)について、ご意見があればお聞かせください。

(3) 民間機能(民間施設)について

- ① 湯島総合センターにおける民間施設として想定される機能と実現の可能性について、理由・背景も含めてお聞かせください。
- ② 民間施設の設置に係る事業方式について、ご意見をお聞かせください。(例えば、公共施設と民間施設の合築として定期借地方式による区分所有建物とするなど)
- ③ 事業手法に関して、事業期間(貸付期間)の想定をお聞かせください。
- ④ 民間施設として必要な延床面積の規模についてお聞かせください。
- ⑤ 想定される民間機能のフロア配置(低層階～高層階等)について、ご意見があればお聞かせください。

※ 建物延床面積のうち、民間機能施設として活用した場合においても、利用可能な面積は2,000㎡以下と想定しております。ただし、2,000㎡を超えることで、更に効果的・効率的な空間の活用が可能となり、地域貢献や地域住民の利用に資する施設を設置できると考えられる場合は、その限りではありません。

※ 有料老人ホームを含む住宅機能は、導入機能として想定しておりません。

(4) 民間機能(収益施設)について

- ① 湯島総合センター内の一部スペースの使用(行政財産の目的外使用許可)による飲食機能に係る事業について、実施の可能性をお聞かせください。
- ② 湯島総合センター内の一部の諸室(貸室)を活用したスポーツ教室や講座・セミナー等の実施、または外構のオープンスペースにおけるキッチンカーの設置等について、実施の可能性(事業採算性等)をお聞かせください。また、それらに係る事業方式(実施必須・実施任意、運営期間、使用料)について、ご意見をお聞かせください。

(5) その他

- ① その他、ご意見・ご要望等があればお聞かせください。
- ② 検討にあたって必要なデータ等があればお聞かせください。

別紙 これまでの意見交換会で頂いたご意見（近隣町会・利用団体等）

第1回全体会（6月15日）

○既存機能について

- ・図書館のスペースが狭く、蔵書が少ない。勉強や調べ物を行うためのスペースがあると良い。
- ・児童館や育成室のスペースが狭い。特に育成室は既存施設だけでは足りないのではないか。
- ・福祉センターについて、江戸川橋にある機能を湯島にも取り入れられると良い。高齢者の体力増進のためのスペースを設け、また、高齢者だけでなく様々な方が使えるスペースを充実させられると良い。

○その他の機能について

- ・多世代に利用される複合施設ということで、世代間交流やコミュニティの形成を促すような場所として整備できると良い。
- ・日中は高齢者、放課後は子どもが利用できるような、施設全体で使用できる広場のようなスペースがあると良く、設計段階から工夫できると良い。
- ・地域コミュニティ醸成のため、飲食可能なスペースや、イベント用の資材等の格納場所を設けてほしい。
- ・子どもの遊び場を確保してほしい。全天候で使用可能であると良い。子どもの体力増進に寄与する機能を導入できると良い。
- ・建て替えをし、建物の規模を大きくすることで、様々な機能を入れられると良い。

○工事期間中の対応について

- ・高齢者クラブの活動場所、児童館や育成室の代替措置、防災資器材格納庫の一時移設先を確保してほしい。

○湯島・本郷地区について

- ・地域住民が減っており、高齢化が進んでいる。一方で、マンションが増えており、地域住民の交流が課題となっている。
- ・湯島小学校の児童数が増えてきており、校内の使えるスペースが減っている。
- ・JFAハウスがなくなったことで、イベントスペースとして使用していた場所がなくなる。

団体別意見交換会【青少年健全育成会・青少年委員】（6月26日）

○既存機能について

- ・図書館に自習スペースがあると良い。
- ・児童館機能は整備後も維持してほしい。既存の児童館は子どもの遊び場として狭い。
- ・福祉センターの浴室機能は整備後も維持してほしい。防災拠点機能にも寄与する。

○その他の機能について

- ・自由に入り読書や交流等できる広場があると良い。屋内に広いスペースがあると便利である。
- ・カフェのような休憩できる場所があると良い。
- ・イベントの実施に当たっては、公共のベンチやトイレがあると良い。
- ・施設内、敷地内にふらっと入れると良い。敷地境界の段差も解消されると良い。
- ・飲食可能なスペースがあると良い。
- ・子どもが自由に走り回れる場所があると良い。
- ・ホールなどの広い部屋、文化的な活動ができる場所や皆が集まれるスペースがあると、施設全体を使ったイベントもできる。また、交流会やパフォーマンス、演劇や音楽、保育園の発表会や町会のイベント等に幅広く活用できる。
- ・湯島小学校の教室が不足しているため、アカデミー湯島等を移転できると良い。
- ・キッズルーム（一時保育事業）が近隣に無いため、この建物にあると便利だと考える。
- ・多くの子どもたちが使用する施設になるのであれば、建物の防音対策を実施した方が良い。
- ・近隣の建物との視線に留意した設計にできると良い。
- ・地下部分を有効に活用できると良い。例えば、観光協会による使用や、協定自治体と連携したアンテナショップの設置などのアイデアが考えられる。
- ・シェアサイクルの電動自転車を置くスペースがあると良い。
- ・大規模な施設整備を行うことで、育成室の増設や図書館機能の拡充や、様々な機能が入ることを期待している。

○工事期間中の対応について

- ・町会や高齢者クラブの活動場所、児童館や育成室の代替措置について検討し、見通しを示してほしい。

団体別意見交換会【高齢者クラブ】（6月27日）

○既存機能について

- ・福祉センターについて、高齢者機能がなくなると困る。また、江戸川橋にある機能を湯島にも取り入れ、浴室機能は整備後も維持してほしい。災害時にも役立つ。
- ・福祉センター江戸川橋のように、高齢者クラブの団体ロッカーがあると良い。
- ・貸室における飲食を可能としてほしい。

○その他の機能について

- ・高齢者と子どもの交流が生まれるような場があると良い。
- ・江戸川橋の総合福祉センターには障害者がスタッフとして働くカフェがある。湯島にもカフェがあると良い。
- ・ボール投げができる形で、子どものための広場があると良い。

○工事期間中の対応について

- ・例えば、湯島地域活動センターを借りられるようにしたり、アカデミー湯島に空きがある場合に無料で利用可能にしたりするなど、工事期間中の高齢者クラブの活動場所を確保してほしい。

○湯島・本郷地区について

- ・JFAハウス敷地を活用して子どもたちのラジオ体操を行っていたが、その場所がなくなってしまう。

第2回全体会（7月20日）

○既存機能について

- ・図書館に勉強できるスペースがあまり無いため、そういったスペースがあると良い。
- ・育成室が現状かなり不足していると感じる。

○近隣施設における課題について

- ・湯島小学校の教室が不足している。アカデミー湯島を湯島総合センターに移すこともできるのではないか。

○その他

- ・日本人だけでなく、外国人への対応についても考えていく必要がある。
- ・災害時に一時的に集まることができるスペースがあると良い。
- ・階段は、閉塞された構造ではなく、外から見える形で最上階まで上がれる構造が良い。
- ・隣地に建設される建物と湯島総合センターによる風害が心配である。風害調査は、隣地と連携して実施いただけると良い。
- ・上水や中水を汲み上げられる井戸があると良い。
- ・想定される建物規模を提示の上で、導入機能に関する議論ができると良い。

第3回全体会（8月22日）

○整備の基本的な考え方について

- ・「建替え」による整備や、既存施設の維持・充実について、その方向性で進めていただきたい。
- ・災害時に一時的に集まることができるスペースの整備等、防災の視点も盛り込めると良い。
- ・防災の視点を盛り込む際には、平時の使い勝手が悪くならないようにしていただきたい。
- ・将来的な施設のあり方を見据えた整備ができると良い。

○工事期間中の対応について

- ・高齢者クラブの活動場所や防災資器材格納庫の一時移設先を確保してほしい。

○その他

- ・工事期間中、多くの工事車両が往来すると見込まれるため、交通に十分配慮いただきたい。