

公共施設ゾーン再整備 調査特別委員会資料

日時 令和7年5月16日

場所 6階委員会室1・2

- ・公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

竹 原 市

(公共施設再配置等検討プロジェクトチーム)

公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

○ 竹原市複合施設整備基本計画（案）の概要

1 計画策定の目的

市民が、「生まれて良かった、住んで良かった、帰ってきたい、住んでみたい」と思える未来への希望がつまった拠点づくりを目指し、こどもから高齢者までの各世代の日常的な居場所とするため、公共サービス、文化・交流、民間施設との融合を踏まえた複合施設のコンセプト、導入機能、整備方針、事業計画等を示した竹原市複合施設整備基本計画を策定する。

2 施設コンセプト

(1) 全体機能

「小さなセッションが未来を育てる、たけはらオーブンプレイス」

(2) 個別機能

- ・ こども・子育て支援機能

「こどもをまちぐるみで一緒に育てる、子育てサードプレイス」

- ・ 図書館

「公園の木陰のような空間で、歴史・文化に触れる図書館」

- ・ 市民活動支援機能

「楽しいところに人が集う、社会とつながるフレイル対策」

- ・ 市民活動支援機能（市民ホール関連）

「音楽を楽しむもの(受動的)から、みんなで多様な体験ができるものへ」

3 整備方針

(1) セッションを生み出す空間づくり

子育て支援機能、図書館機能、市民活動支援機能、健康増進機能等、複数の機能が単にひとつの施設に入るだけでなく、それぞれの機能の専門性を発揮しつつ、明

確に諸室を区切らない、視認性を高める、屋外に開かれる、機能同士の間の部分を工夫する等して相互の活動が見える、つながる空間づくりを目指します。

(2) 新たな拠点にふさわしい品格、デザイン

市の新たな顔となる拠点施設にふさわしい「品格(品質)」と竹原市の歴史や文化、周辺環境との調和を踏まえつつ、優れた「意匠」を備えた施設を目指します。

(3) 効率的な機能配置

複合化することでの共用部の効率的な配置、会議室等の付帯諸室の配置に配慮するなど、施設規模の削減を行うとともに管理運営コストの低減につながる効率的な施設を目指します。

(4) 多様なニーズへの対応

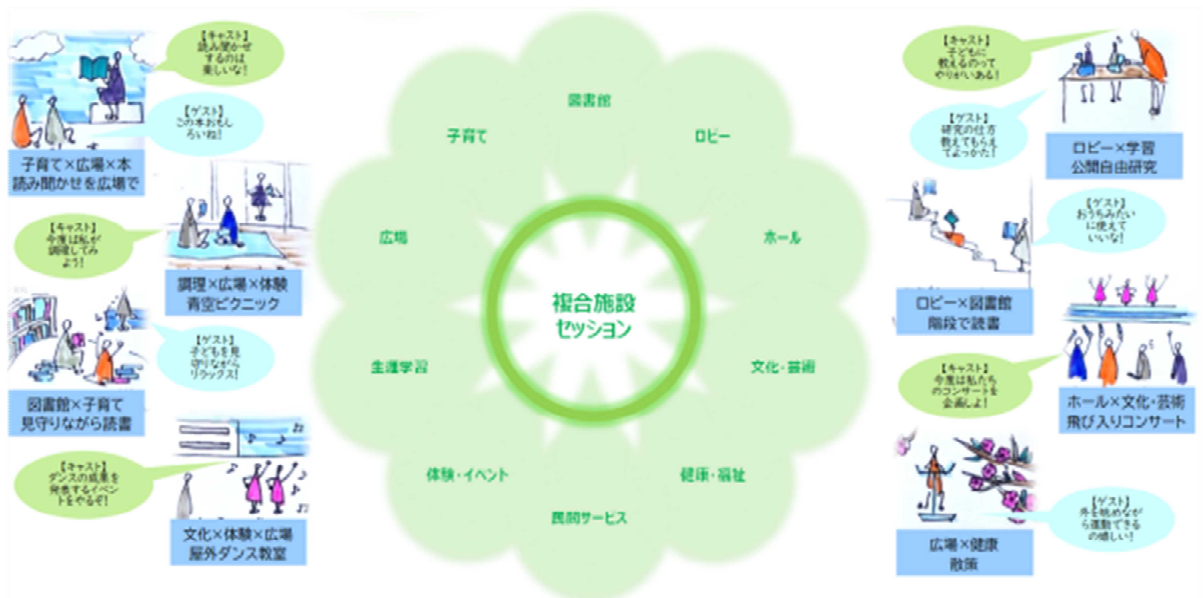
施設機能や提供するサービスは時代の経過によって変わることが想定されます。また、専門的な機能のみにすると日常的にあまり使われない空間となる場合があります。単一の目的ではなく複数の目的で利用できる等、柔軟に対応できるような施設とします。

(5) 安心・安全、誰にとっても優しい施設

市民が集う施設とするため、災害に強い施設とするとともに有事の際には避難できる施設とし、また、わかりやすい動線の確保、ユニバーサルデザインの導入、サービスのワンストップ、環境性能の向上など、誰もが利用しやすい施設とします。

【導入機能のイメージ】

既存の公共施設を複合化し、民間機能とともに共存・融合することで、訪れる人々の活動が混ざりあい、新たな交流や発見に出会い、新たな価値を生み出していく。



4 導入機能と規模の概要

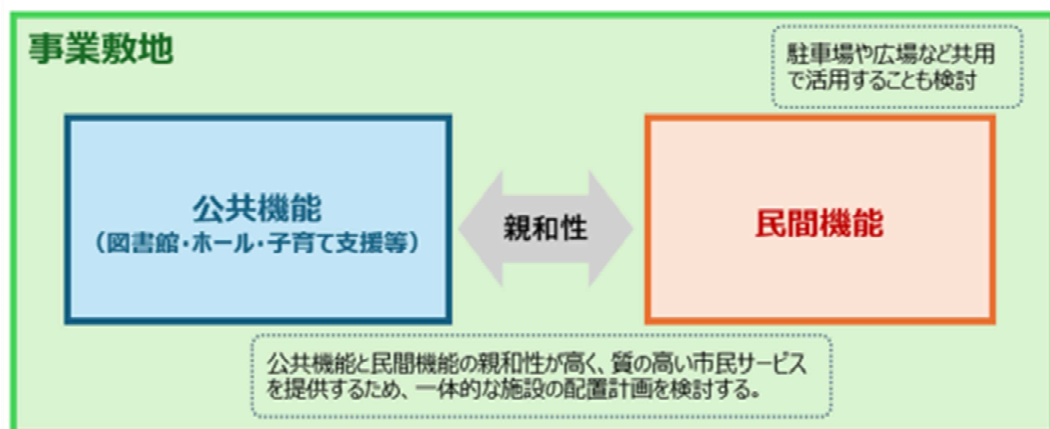
(1) 公共機能部分

屋内機能	機能概要	床面積
こども・子育て支援機能	プレイルーム、一時預かり施設、倉庫	約 370 m ²
図書館	開架エリア、閉架エリア・収蔵書庫、学習室	約 1,360 m ²
市民活動支援機能	会議室、調理室、食堂	約 210 m ²
市民活動支援機能 (市民ホール関連)	ホール(400席程度)、リハーサル室、音楽室、ピアノ庫、倉庫	約 700 m ²
その他の機能	ロビー、ギャラリー、事務室、休憩室、トイレ、倉庫、休日診療所、設備室等	約 2,060 m ²
合 計		約 4,700 m ²

屋外機能	機能概要	面積
広場	市民の憩いの場やイベント等に活用	約 1,000～1,500 m ²
駐車場・駐輪場	150～200 台程度、バリアフリー分を確保 健診用大型車両駐車場 5 台(一般利用兼用)	—
	駐輪場 60 台程度	—

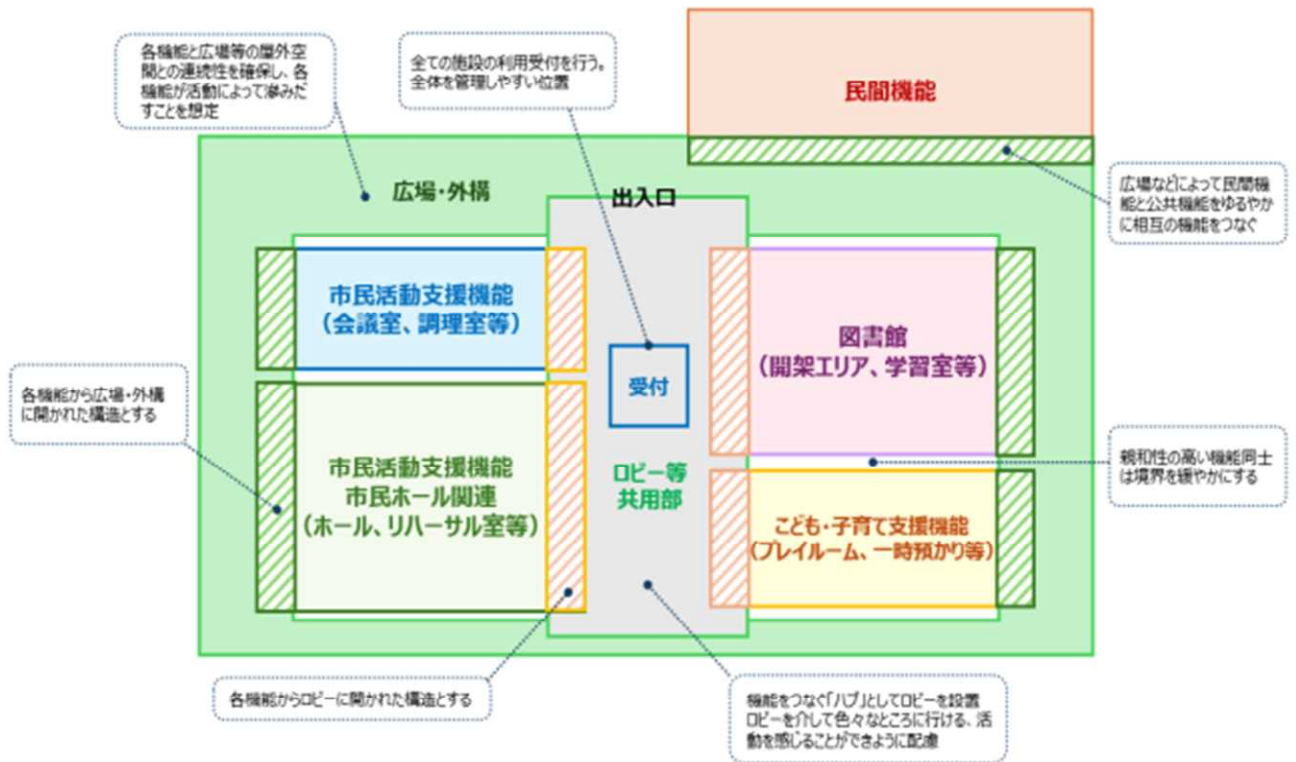
(2) 民間機能部分

- ・事業用定期借地権設定契約により、民間事業者の独立採算にて事業実施
- ・公共機能、民間機能双方の利用者の往来を生み出し、賑わいや居心地の良い空間形成に相乗効果を生む施設を誘導する。



(3) ゾーニング（配置の考え方）

屋内外や各機能はゆるやかにつながり、訪れた人々の顔が見え、各機能のうち親和性の高い機能については、諸室同士の空間のつながりを明確に分けずに曖昧にするなど、人の往来を促し、交流が生まれるように、複合施設の特徴を最大限生かしていきます。



5 概算事業費

(1) 整備費用

約 6.1 億円（床面積 4,700 m²）

(2) 当初事業費（約 7.4 億円）からの変更内容

- ・ 床面積の変更：施設機能を維持しつつ、各諸室や共用スペース等の面積の精査により床面積を縮減（▲約 1.0 億円）
- ・ 駐車場の変更：利用台数の精査と利便性を考慮して立体駐車場から平面駐車場に変更（▲約 3 億円）

(3) 今後の見通し

本年度での事業者選定に向けて、6 月定例市議会において、設計・建設・管理運営（15 年間）費用に係る予算議案（債務負担行為）の上程を予定している。

この概算事業費は、従来方式による公共工事の一般的な積算単価に基づくものであるが、本事業は、官民連携手法（性能発注・一括発注・長期契約）による事業実施とするため、さらなる事業費の縮減が見込まれるものである。

併せて、維持管理費については、既存施設の費用をベースに、施設整備後15年間の指定管理を想定し、現在整理を進めており、利便性向上に向けた開館時間の延長や今後の人件費の増加なども考慮しながら、可能な限り低減できるよう取り組むこととしている。

6 全体スケジュール



7 竹原市複合施設整備基本計画（案）のパブリックコメントの実施

(1) 実施期間

令和7年5月19日（月）～6月17日（火）30日間

(2) 案の公表

竹原市HPへの掲載、市役所本庁、忠海支所、市内各地域交流センターへの配布

(3) 意見等の提出方法

所定の様式に記入の上、持参・郵送・メール・ファックスのいずれかで提出

(4) 意見に対する回答

市民からの意見を取りまとめて、市HPで回答を公表

○（仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 実施方針（案）の概要

1 事業手法とスケジュール

(1) 事業手法

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設	DBO 事業	DBO 事業者
駐車場及び外構・広場	DBO 事業	DBO 事業者
民間収益施設	民間収益事業	民間収益事業者

(2) スケジュール（予定）

項目	期間
事業者募集公告	令和 7 年 7 月
事業者提案締切	令和 7 年 10 月
優先交渉権者決定	令和 7 年 12 月
基本協定締結	令和 8 年 1 月
基本契約締結 個別契約仮契約締結	令和 8 年 2 月
工事請負契約議会議決	令和 8 年 3 月
個別契約本契約の締結	令和 8 年 3 月
事業期間	事業契約締結日～令和 26 年 9 月
設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 年 7 月末
開業準備期間	施設引渡し日～令和 11 年 9 月
供用開始	令和 11 年 10 月
維持管理期間	施設引渡し日～令和 26 年 9 月
運営期間（15 年）	供用開始日～令和 26 年 9 月

本スケジュールについては、民間事業者と対話を実施する予定としているため、今後変更となる可能性がある。

2 事業者の選定

(1) 選定の方法

公募型プロポーザル方式を予定

(2) 応募者の構成等

- ・応募者は、複数の企業で構成されるグループとする。
- ・参加表明書の提出時に、民間収益事業者の企業名の提出は必須としないが、事業の業種、業態、規模感等を明らかにすること。

【グループ構成】

- ・ 設計企業
- ・ 工事監理企業
- ・ 建設企業
- ・ 維持管理企業
- ・ 運営企業
- ・ プロジェクトマネジメント企業（任意）
- ・ 民間収益事業者

(3) 市内事業者の参画

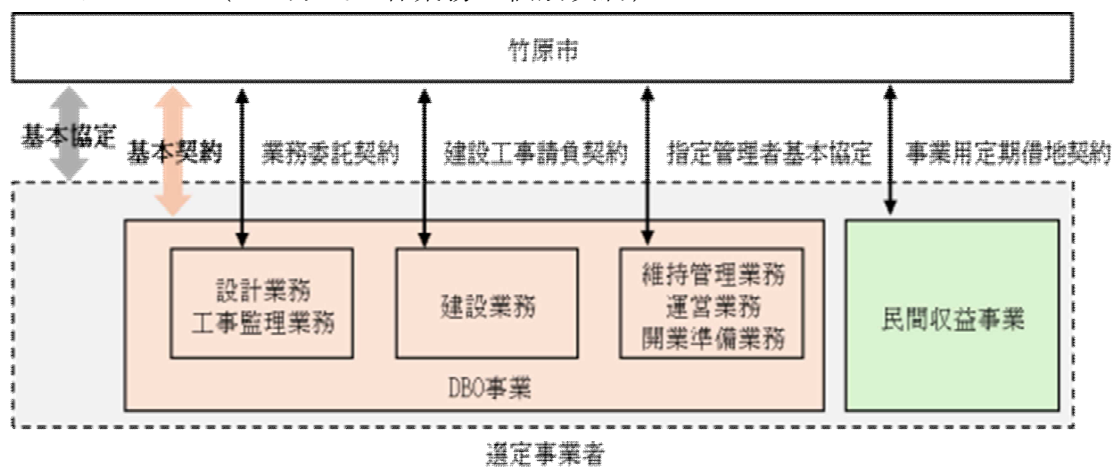
・ 市内事業者の参画は、市の地域経済の活性化につながる重要な視点であるため、より多くの参画を期待し、市内事業者からの関心表明書を提出した者は加点評価する。

・ 市内事業者は、竹原市内に本社（本店）又は支店（営業所）を有するもの。

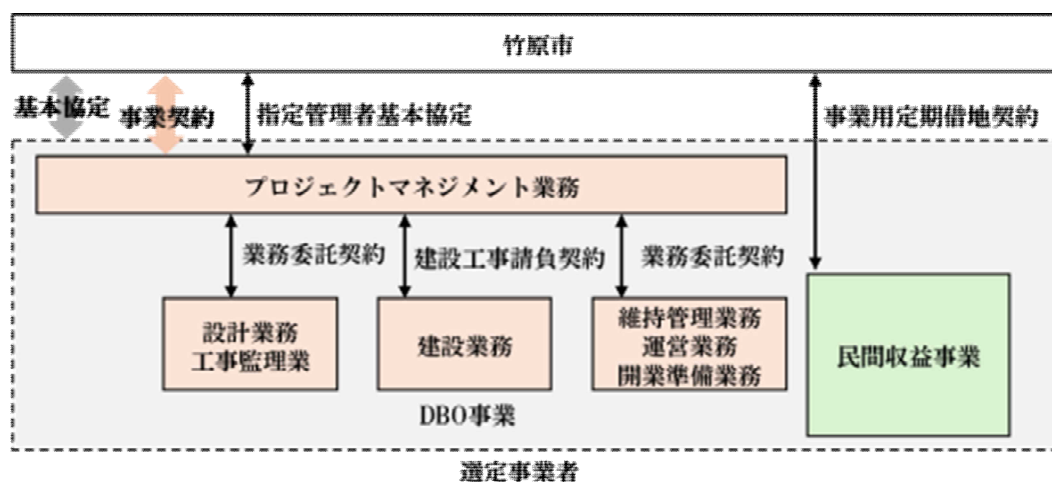
(4) 契約形態

契約形態のパターンは民間事業者の提案を踏まえて、決定する。

・ パターン 1（DBO 方式で各業務の個別契約）



・ パターン 2（DBO 方式で代表企業と一括契約）



○ （仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書（案）の概要

1 施設の要求水準

(1) 満たすべき基本性能（P16～17）

耐震性能、浸水対策、防災機能（避難所）、環境性能、バリアフリー・ユニバーサルデザイン、LCC（ライフサイクルコスト）の低減を掲げている。

(2) 諸室に関する要求事項

機能	こども・子育て支援機能（P19～20）
諸室・面積	プレイルーム、保育室、倉庫 370 m ²
主な要求水準	（プレイルーム） ・利用対象者は、乳幼児から小学生までとする。乳幼児エリアは0歳～6歳未満（未就学児）、児童エリアは小学生の利用を対象とする。 ・乳幼児エリアは、20組40人程度の親子が集まり各種教室を開催できる規模とすること。 ・保護者等の待機・見守りスペースを整備すること。当該スペースには、保護者等が交流しながら、子どもを見守りやすいようにカウンター机を計画すること。 ・図書館の児童図書コーナーに近接させ、本の読み聞かせを開催するなど、複合施設である特徴を生かし、図書館の催しと連携して運用すること。 （保育室） ・一時預かり事業として実施する保育室を計画すること。 ・図書館の児童図書コーナー（未就学絵本コーナー含む。）と連携できる配置とすること。 ・保育室及びプレイルームに近接して、子ども用トイレを設置すること。

機能	図書館（P21～23）
諸室・面積	閲覧室（開架書庫）、児童図書コーナー、閉架書庫、学習室、ブラウジングコーナー、受付等 1,360 m ²
主な要求水準	（閲覧室） ・図書館全体の蔵書数は約120,000冊で、コンセプトや整備方針を踏まえた開架図書数及び書架配置等について計画すること。 ・持込みPCに対応できるよう各席の一部の机に電源コンセントを適宜確保すること。 ・書架及び閲覧席は、個人利用や複数人利用など、運用面に配慮したうえで、画一的な配置にならないよう、遊び心の視点を入れたレイアウトを計画すること。 ・2～3人が利用できるインターネット閲覧席と蔵書検索席を設けること。 （児童図書コーナー） ・図書館全体蔵書のうち、児童図書の蔵書数は約30,000冊で、コンセプトや整備方針を踏まえた開架図書数及び書架配置等について計画す

	ること。 ・読書のほか、子どもたちが複数人で宿題をすることができるように計画すること。 ・20人程度が利用可能な読み聞かせやイベントの時にレイアウト変更できるようなスペースを設けること。 (学習室) ・閲覧室（開架書庫）に隣接して、20人程度が利用できる学習室を1室設けること。 ・壁及び扉は遮音性能を有するものとし、ガラス等により光を透過して内部の使用状況が視認できるものとする。
--	--

機能	市民活動支援機能（P24～25）
諸室・面積	会議室（3部屋）、調理室、調理倉庫、食事室 210 m ²
主な要求水準	(会議室) ・利用者が予約することで利用できる会議室を3部屋設けること。各室の要求面積は、50 m²程度2室、30 m²程度1室とする。 ・会議室は、会議・研修・講座やサークル活動を目的とするため、電子機器やマイク、スピーカー等音響機器、映像を投影する機器の利用に配慮した計画とすること。 ・3室の内1室は、備品の畳等を活用して和室へ転換できるように計画すること。 (調理室) ・講師台1台と高さ調整が可能な調理台4台を配置すること。 (食事室) ・調理室と隣接して土足禁止の20人程度が利用できる食事室を1部屋設けること。 ・食事スペースは、乳幼児・児童などの利用も想定するため、クッション性のある床材や一部畳スペースを確保するなど、選定事業者の提案により計画すること。

機能	市民活動支援機能（市民ホール関連）（P26～27）
諸室・面積	ホール、リハーサル室、音楽室、道具庫・倉庫、ピアノ庫 700 m ²
主な要求水準	(ホール) ・座席は400席程度とし、ホールを利用しない時は可動席を収納し、貸館（軽運動場等）や日常的な子どもの居場所として使用することを前提に可動席の形態や座席数等について提案すること。 (リハーサル室) ・床材については、ダンス用フローリングとし、壁面には1面に大型の鏡を設置すること。 ・舞台の催しを実施しない日については、市民活動支援機能の貸館としての使用を想定すること。

機能	ギャラリー機能（P28）
諸室・面積	展示ギャラリー（壁面展示）、収蔵庫、燻蒸・作業室 110 m ²
主な要求水準	(展示ギャラリー) ・来館者が自然に目に触れるようロビー等の共用部壁面を効果的に活用すること。

	・展示スペースは温湿度を管理し、紫外線による劣化を防ぐ構造とすること。
--	-------------------------------------

機能	共用部（P29～30）
諸室・面積	ロビー、廊下・階段、トイレ、授乳室、倉庫、機械室等
主な要求水準	（ロビー） ・総合案内に貸室受付機能を持たせ、カウンターを設置すること。 ・本施設の催しの案内、貸館等の利用状況、市行政情報の発信を目的に、デジタルサイネージを活用した情報発信コーナーを配置すること。 ・市民作品等の展示に対応する設備を計画すること。

機能	管理部（P31～32）
諸室・面積	運営事務室、相談室、休憩室、更衣室、移動図書館車両用駐車場 等
主な要求水準	（相談室） ・大人4人が同時に利用できる相談室を2室計画すること。 ・相談室内に乳幼児が遊べるスペースを計画すること。

機能	休日診療所（P33～34）
諸室・面積	診察室、処置室、待合室 150 m ²
主な要求水準	・発熱外来等に対応するため、複合施設と隔離可能な構造とし、発熱患者は外部からの出入りが可能な施設計画とするとともに、隣接して自動車で待機可能な場所を確保すること。 ・平日には乳幼児健診や集団検診などを実施する際の診察室として使用するため、複合施設との連続性を確保すること。 ・発熱用待合室兼検査室は換気システムを設置し、トイレの横に配置すること。

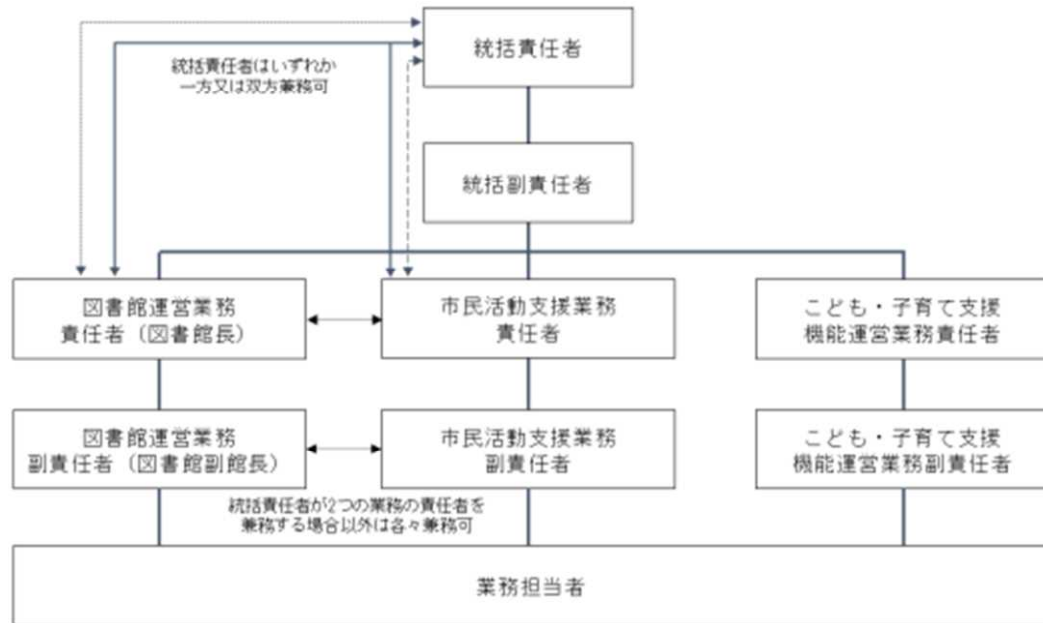
機能	医師会事務所（P34）
諸室・面積	事務室 30 m ²

(3) 外構・広場に関する要求事項（P41～42）

- ・駐車場（150～200 台程度）、駐輪場（60 台程度）を確保すること。
- ・広場やテラスと親和性の高い屋内機能については、必要に応じてシームレスな空間に転換できる可変性について検討し、一体的な活用ができる施設計画とすること。
- ・市民の休息やイベント利用に対応可能な広場を確保するとともに、長時間の滞在を促すための日除けを設けるなど居心地の良さに配慮した計画とすること。

2 維持管理・運営の要求水準

(1) 業務体制 (P58～60)



(2) 維持管理業務の範囲 (P62～74)

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 什器・備品等保守管理業務
- ・ 外構等維持管理業務
- ・ 環境衛生・清掃業務
- ・ 駐車場・駐輪場管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 長期修繕計画策定業務
- ・ その他業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 運営業務の範囲 (P75～93)

- ・ 施設運営業務
- ・ 図書館運営業務
- ・ 市民活動支援業務
- ・ こども・子育て支援機能運営業務

(4) 市が想定する開館時間及び閉館時間

機能	施設内容	開館時間	休館日
図書館機能	・図書館	9:00～19:00 (学習室は 21:00まで)	年末年始、週1回、図書の棚卸時期
市民活動支援機能	・ホール ・リハーサル室 ・事務室 ・会議室 ・調理室及び食事室 ・音楽室	9:00～21:00	年末年始
こども・子育て支援機能	・プレイルーム	9:00～18:00	年末年始
	・保育室	9:00～17:00	年末年始

※本表を参考に、事業者提案により決定

3 民間収益施設に関する事項 (P95～96)

- ・民間収益施設は、事業者の提案により整備する施設で、公共施設と一体的に整備することにより、相互に一層の利用促進が図られるものとする。
- ・民間収益施設の場所や敷地面積は、提案に基づく市との協議により決定し、事業用定期借地権を設定する。
- ・借地料は、「496 円/坪・月」以上の金額とする。
- ・借地期間は、15 年～30 年とし、民間事業者の提案に基づき市と協議のうえ定める。

○ 令和 7 年度特定財源（歳入）の状況

1 都市構造再編集集中支援事業

令和 7 年度～令和 11 年度（5 年間）を計画期間として、竹原中心市街地地区（2 期）都市再生整備計画の採択を受けた。

令和 7 年度補助金の当初配分額は、33,500 千円（本市要望額 59,700 千円）となっているが、全国的に本補助金の要望が増加したとともに、広島県内での大型事業が計画期間の終盤を迎えており、その他の事業への配分が縮小したものと見込まれる。

一方で、本件補助事業は年度間調整制度の対象となっており、事業計画期間の 5 年間で補助率 1/2 が交付される予定となっているもの。

2 公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業）

当初予算に基づき令和7年度起債協議（1次分）にて協議申請済み。

上記のとおり、現時点で本年度分の国庫補助金の配分について要望額からの減が生じていることから、今後財源組替の補正とともに起債協議（2次分）にて協議する予定としている。

○ 公共施設ゾーン再整備事業後の施設配置見込み

機能配置状況

現状機能		再編後
市民館		複合施設
ホール		複合施設
会議室		現保健センター （要調整）
竹原地域交流センター		現保健センター （要調整）
人権センター		複合施設
児童館		複合施設
図書館（フジ竹原店）		庁舎・複合施設
保健センター機能		複合施設
休日診療所（医師会事務所）		

※再編の間の仮移転先については、既存の公共施設等の活用を検討している。