

全 員 協 議 会 資 料

日時 令和6年5月17日

場所 第1・2委員会室

- ・ 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
（公共施設再配置等検討プロジェクトチーム）

竹 原 市

1 施設の機能及び規模について

(1) 施設機能

本市においては、中心市街地に位置する市民館や図書館、児童館などの公共施設が老朽化・分散化・狭小化するとともに、大型商業施設が撤退するなど「まちの中心」での賑わいと利便性の低下が課題となる中で、新たな複合施設整備を核として、多くの人が集まり、賑わいと利便性の高い空間創出を目指して取組を進めている。

昨年度は市民ワークショップやアンケート調査を実施し、中心市街地のまちづくりや複合施設に求められる機能など市民ニーズを把握しながら検討を進めており、現状での機能イメージと整備の方向性について次のとおり検討している。

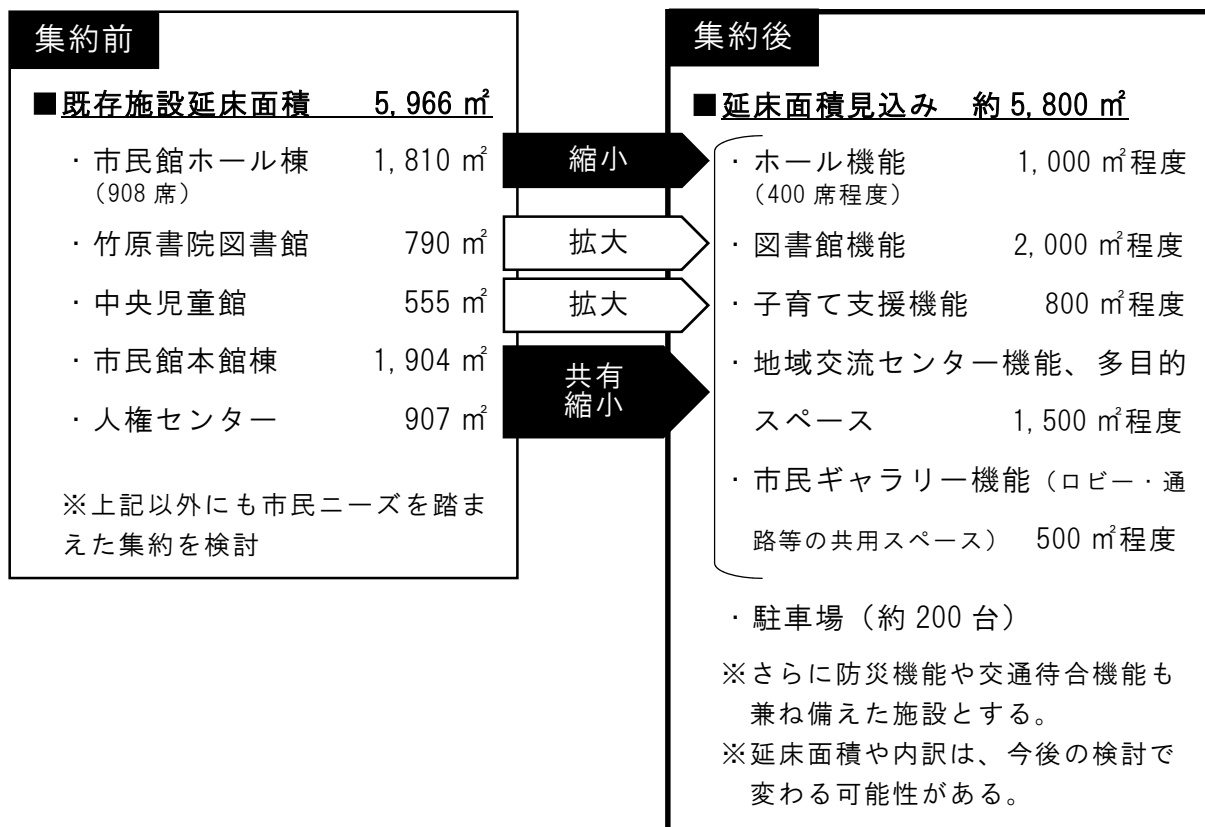
複合施設の機能イメージと整備の方向性

- 充実した設備を有するホール
座席数は適正規模に縮小するが、ゆとりのある高質なホールへ
- 学習や交流などで多世代が滞在できる広い図書館
人が集まり新たな交流が生まれる居心地のいい多機能空間へ
- 屋内外で子供たちが遊べる空間、公園など
屋内外での活動空間を整備 一時預かり等の機能拡充も検討
- 市民が多目的に使用できるフリースペース、地域交流センター
多世代が多目的に使用できるスペース（会議室や調理室など）を整備し、各種機能で共有 効率的な諸室利用へ
- 災害時に安心して避難できる施設
浸水防止対策や非常用電源を整備し災害時でも機能を確保
- 十分な駐車台数を有する広い駐車場
ゆとりある駐車台数と防災機能を備えた立体駐車場を整備
- 公共交通機関の待合機能の改善
バス利用者の快適で利便性の高い待合機能を検討
- 複合施設にふさわしい民間機能の誘導（近接エリア内を含む）
民間機能を誘導し複合施設との相乗効果による賑わい確保へ

これらに加え、市の実情にあった規模・事業費での整備を進めることや、特に若者を中心に、建物のデザイン性や環境負荷の低減なども重要視されており、実現可能なプランニングと将来課題への対応を両立した施設となるよう取り組んでいきたいと考えている。

(2) 施設規模

市民ニーズや利便性・効率性を踏まえて集約する施設機能を見込むとともに、ロビー・廊下・トイレ等の共用スペースや会議室等の共有化により、個別の活動スペースを確保しながら施設のコンパクト化を図る。



2 整備エリアについて

(1) 一体的なエリア整備に向けた検討

庁舎跡地の活用については、平成24年度から検討に着手し、市において新たな複合施設を整備するとともに、当時営業中であった旧ゆめタウンとも協議し、官民で連携した中心市街地の一体的なエリア整備を検討してきた。

その後、同店が令和4年11月に閉店し、破産手続においても民間主体での再利用が困難な状態となっているが、本市としてはこれまでの検討を踏まえ、複合施設の整備と旧ゆめタウン店舗閉店後の商業やサービス機能の再生を一体的なプロジェクトとして、中心市街地のエリア整備に取り組んでいきたいと考えている。

こうした中で、昨年度からは具体的な業務として、中心市街地まちづくりビジョンや複合施設整備基本計画の策定に着手しており、市民ニーズを把握しながら必要とな

る施設の機能や規模を検討するとともに、民間機能についても導入に向けた検討を進めてきたところであり、本年度は新たにアドバイザー業務として民間事業者の参入意向調査などにも着手することとしている。

(2) 今後の取組概要

これまでの検討を踏まえ、次のとおり寄附及び売買により財産を取得し、旧ゆめタウンエリアを含めた一体的なエリア整備により、さらなる機能向上に取り組んでいきたいと考えている。



① 寄附について

旧ゆめタウン店舗と敷地については、現状では建物残置での破産手続終了の可能性が高い中で、破産管財人から法人所有の建物と個人所有の敷地をまとめて市へ寄附し、新たな事業に活用してもらいたい旨の申出をいただいている。

- ・ 寄附対象物件：土地 約 3,300 m²、建物 約 7,500 m²
- ・ 土地価格（参考）：約 1.5～2 億円相当 建物解体費：約 2 億円

② 売買について

旧ゆめタウン駐車場と旧かつはらについては、土地建物の購入費として約 1 1 8 百万円の費用を見込み、売買により取得したいと考えている。

- ・ 購入対象物件：土地 約 1,900 m²、建物 約 570 m²
- ・ 土地価格：約 96 百万円、建物価格：約 22 百万円（鑑定評価による）

★ これまでの検討を踏まえ、旧ゆめタウンを含めた一体的なエリア整備とすることで、公共機能の充実や民間機能の誘導に向けた十分なスペースを確保することが可能になるとともに、官民機能の相乗効果により中心市街地の賑わいと利便性のさらなる向上につながることから、早急に関係者との協議を整え、必要となる予算議案等を上程させていただきたいと考えている。

3 事業スキームについて

(1) 整備手法等の検討

将来にわたり様々な市民ニーズに幅広く対応できる利用しやすい施設とするため、設計・施工・管理において民間ノウハウを最大限活用できる官民連携手法（PPP/PFI）による施設整備、管理運営を目指す。

- ・ 民間事業者の参入意向調査（民間機能の導入を含む。）
- ・ 事業エリア内の公共施設及び民間施設の配置検討
- ・ 施設整備手法の検討（官民連携手法による費用対効果の分析）
- ・ 管理運営手法の検討

(2) 特定財源の検討

① 公共施設部分

- ・ 国庫補助金（都市構造再編集中支援事業） 補助率 1/2

複合施設整備に係る設計業務、既存建物解体、用地等取得、建物・駐車場・外構広場等の整備が対象

- ・ 地方債【公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業）】

公共施設の集約化により従前の床面積から縮小することで地方交付税措置のある地方債の活用が可能（充当率 90%、地方交付税措置 50%）

国庫補助金に加え本地方債を活用することで、市の負担は約 1/4 へ軽減

② 民間施設部分

- ・ 国庫補助金（エリア価値向上整備事業） 補助率 1/2

民間施設の誘導に伴う既存建物の解体が対象

- ・ その他収入（借地料）

既存建物体解体後の敷地を民間事業者へ有償貸付することが可能

4 令和 6 年度 of 取組について

(1) 市民ワークショップ及びアンケート調査の実施

複合施設に整備する機能の詳細について、市民希望者・各種関係団体の構成員・関係課職員・有識者等によるワークショップ（3 回程度）や、市民 2,000 人程度を対象としたアンケート調査を実施する。

(2) 中心市街地まちづくりビジョン・複合施設整備基本計画の策定

市民ワークショップやアンケート調査、有識者等による検討を踏まえ、中心市街地の今後のまちづくりや複合施設整備における基本計画を策定する。

(3) アドバイザリー業務等の実施（令和 6～7 年度）

複合施設の整備や民間機能の導入に向けた民間事業者の参入意向の調査、官民連携手法による効率的な施設の整備・管理手法の検討、事業者募集条件（要求水準・契約条件等）の整理などを行う。

5 今後の予定について

スケジュール（予定）

区 分	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
中心市街地まちづくりビジョン策定							
複合施設整備基本計画策定							
整備エリアの整理							
事業手法検討							
事業者選定							
設計・工事							
※都市再生整備計画 （R7～11 予定）							
※庁舎移転（R7 年 1 月）		●					
※既存建物解体 （機能確保しながら順次解体）			解体設計 	解体工事 			