公共施設ゾーン再整備

調査特別委員会資料

日時　令和６年７月１９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　検討状況について

⑴　施設整備の目的

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っている。

こうした中で、この複合施設整備を核として、中心市街地エリアの一体的な再整備により、本市の将来を見据え、多くの人々が集まり多世代が交流できる賑わいと活力の拠点として、「まちの中心」に新たな価値と機能を生み出していくことを目的としている。

⑵　施設機能と規模

施設機能については、市民ニーズを踏まえ、これまでの説明と同様に、次のとおり想定している。

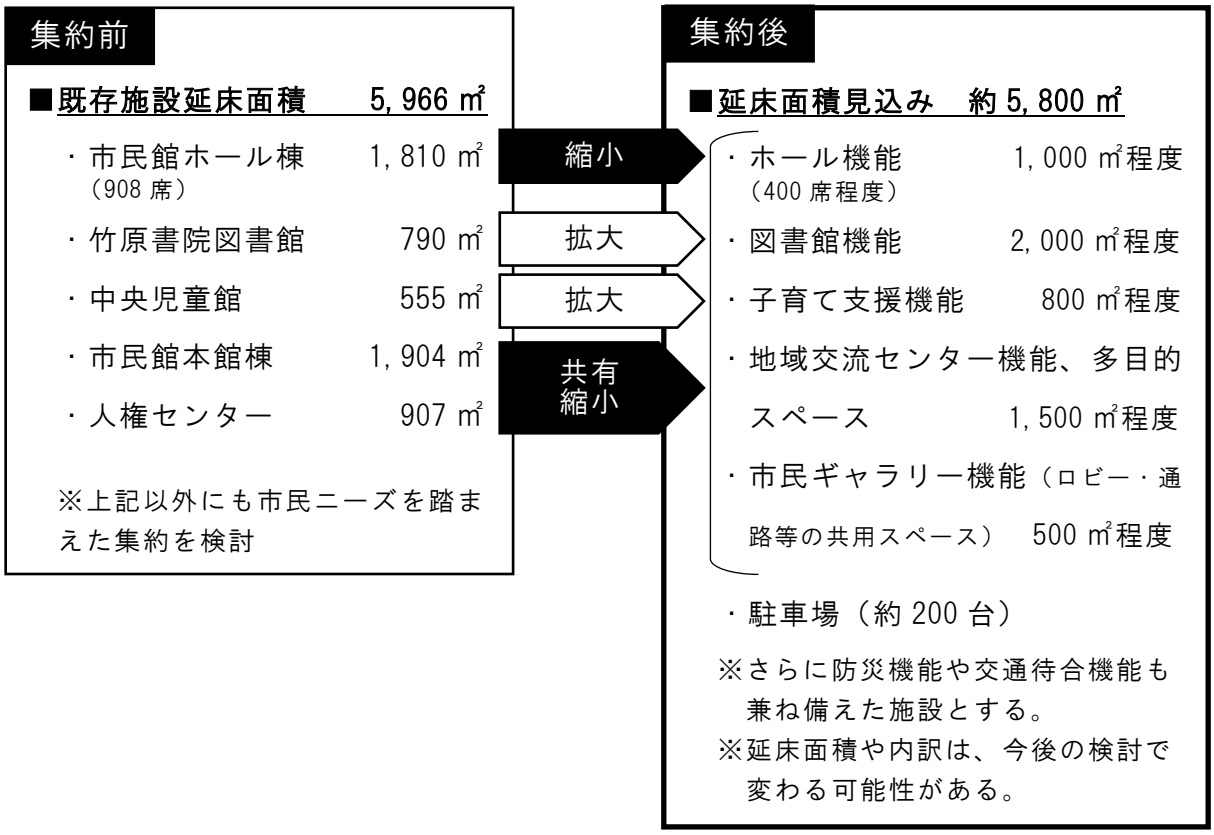
【再掲】

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

施設規模については、これまでの説明と同様に、個別の活動スペースを確保しながら、ロビー・廊下・トイレ等の共用スペースや会議室等を共有化し、既存施設の延床面積からコンパクト化を図り、有利な財源を確保する。

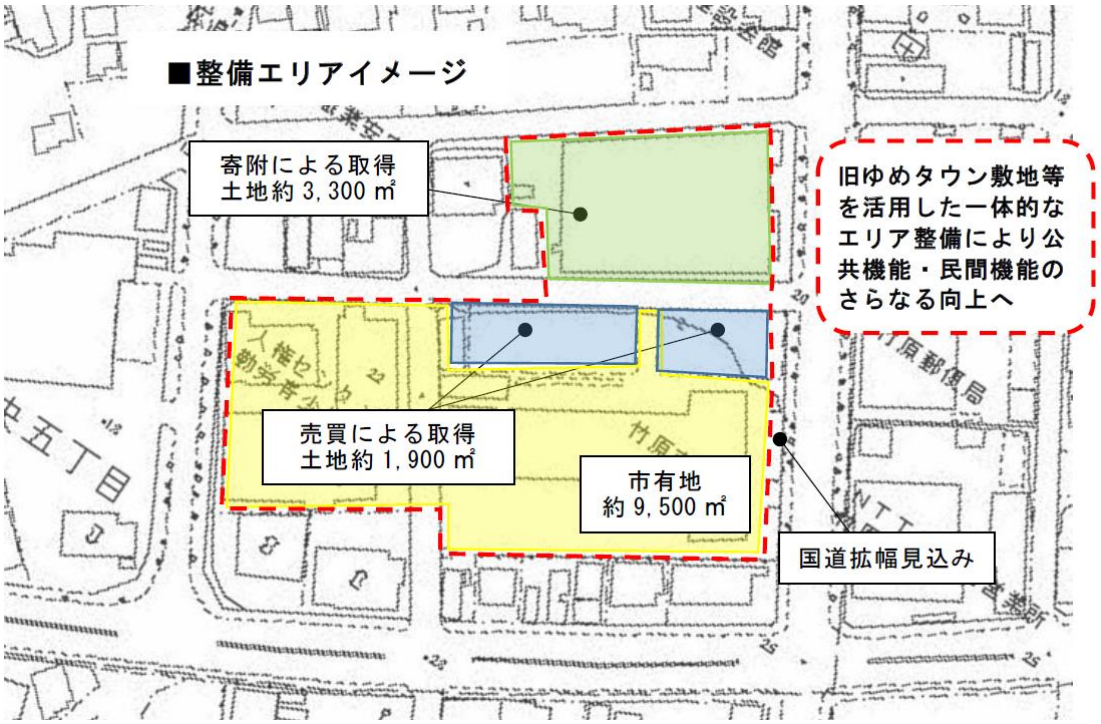
【再掲】



⑶　整備エリアの見通し

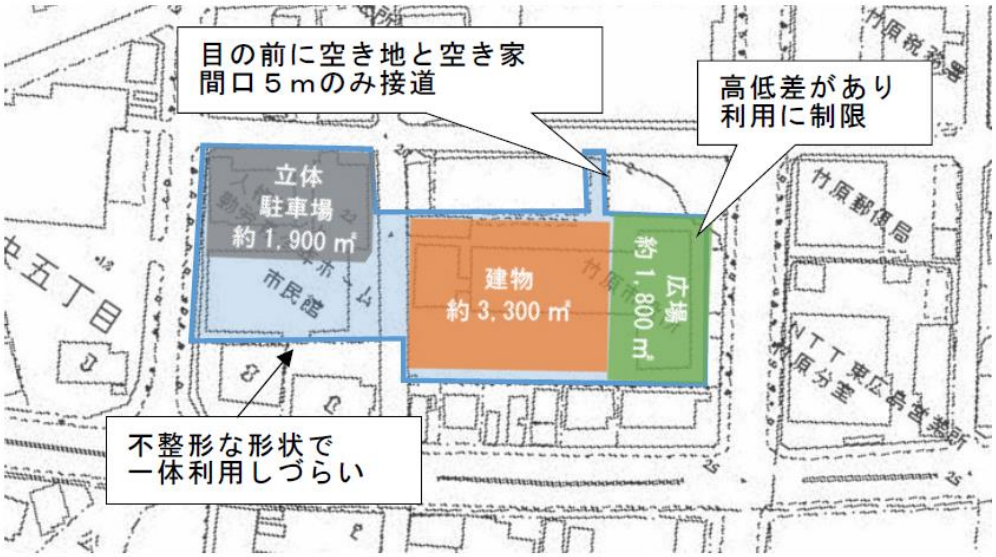
整備エリアについては、市が所有する現市庁舎、市民館及び人権センターの敷地に加えて、隣接地にて再利用が困難な状態となっている民間所有の旧ゆめタウン敷地を活用したいと考えており、旧ゆめタウン店舗と敷地は破産管財人から法人所有の建物と個人所有の敷地をまとめて市へ寄附し、新たな事業に活用してもらいたい旨の申出をいただいており、旧ゆめタウン駐車場と旧かつはらは土地建物の購入費として約１１８百万円の費用を見込み、売買による取得を検討している。

こうした中で、旧ゆめタウン店舗建物に係る破産手続が９月末をもって終結する見通しであることから、寄附受納の前提となる財産取得について必要となる予算措置を行いたいと考えている。



【市有地のみでの整備課題】

・最低限の施設整備でも敷地のゆとりが少なく進入路等の確保が困難
・国道 185 号側に高低差があり敷地利用に制限がある。
・北側の旧ゆめタウンと駐車場の残置により、施設の顔が制限される。
・不整形な形状から周辺市道を含めた土地の連続性確保が困難
・民間施設を誘導するためのスペース確保は不可



⑷ 整備スキーム等

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、管理運営を目指すとともに、国庫補助金や地方交付税措置のある起債を活用し、事業費や一般財源負担の縮減を図っていく。

⑸ 事業費の見込み（直営で実施した場合）

（単位：億円）

項　目	事業費	国庫補助金	起債	一般財源	備　考
用地等取得費	1.2	35.1	31.6	4.8	・国庫補助金：都市構造再編集中支援事業 ・起債のうち地方交付税措置見込 15.0
市役所等解体費	8.0				
複合施設整備費	55.0				
駐車場整備費	5.2				
広場整備費	2.1				
旧商業施設解体費	2.5	1.2		1.3	国庫補助金：エリア価値向上整備事業
合　計	74.0	36.3	31.6	6.1	

・　上記数値は、国庫補助金申請に向けた概算数値である。

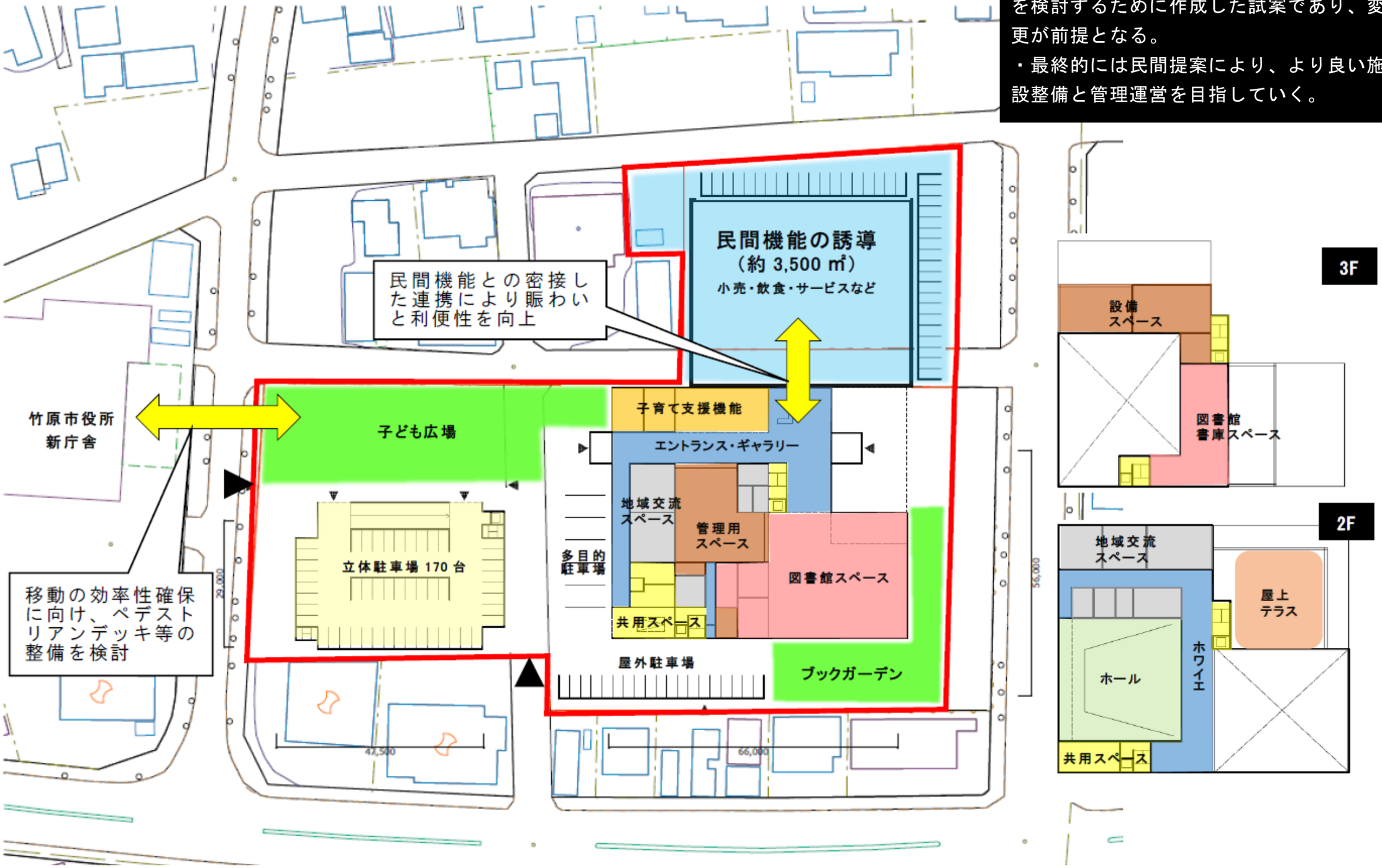
・　今後の動向として、労務単価等の増加が見込まれる一方で、官民連携手法を採用した場合は事業費の減少が見込まれる。

・　今後見込まれる国道拡幅による市有地の売却収入、市有地の民間貸付による借地料収入は上記算定には含んでいない。

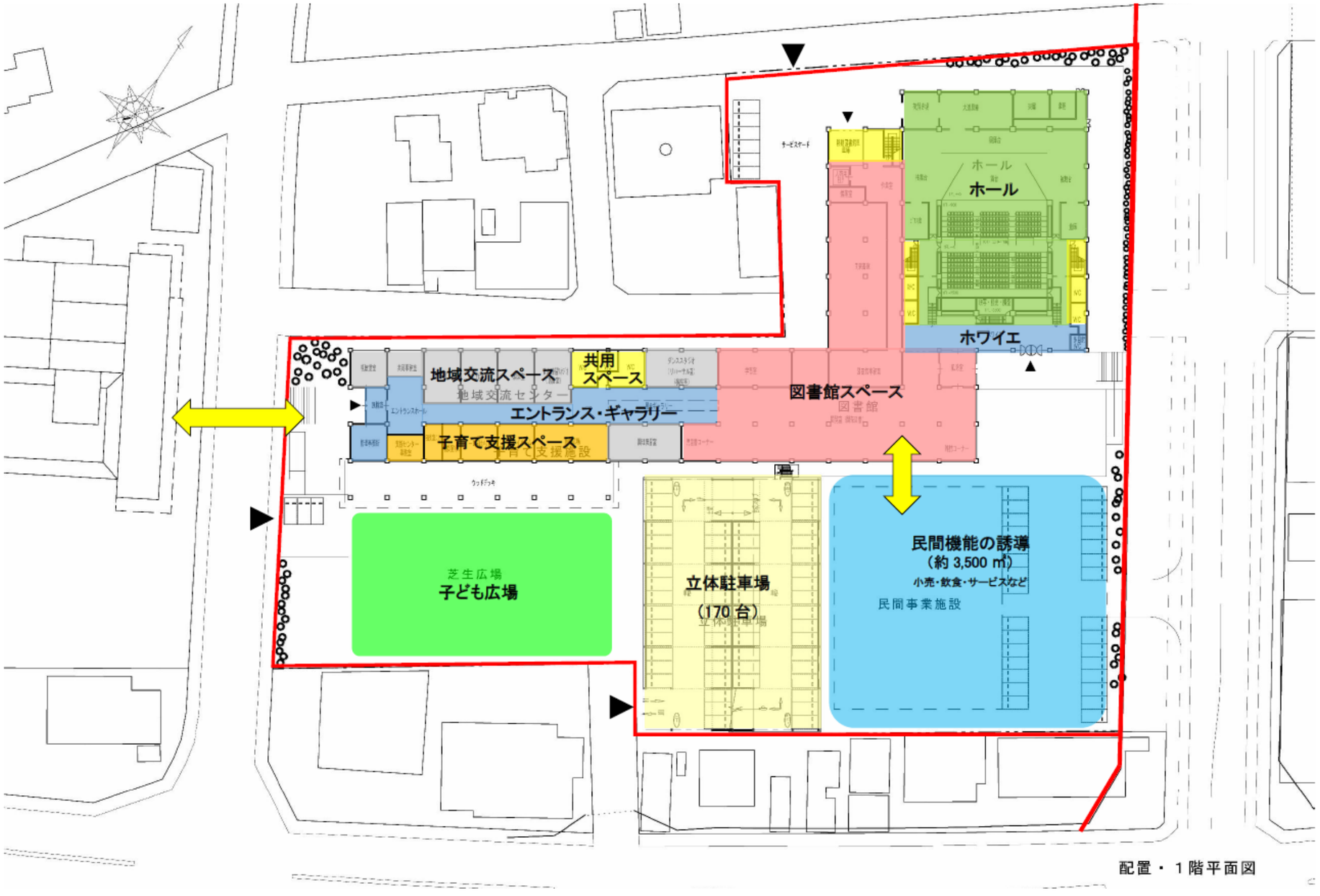
2　施設整備イメージについて

⑴　例示１

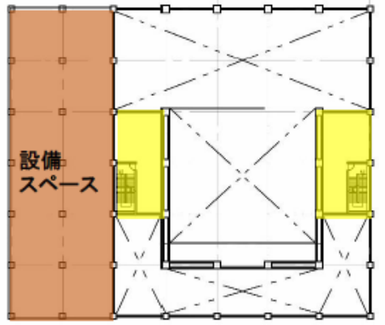
・この例示は、民間提案に向けた要求水準を検討するために作成した試案であり、変更が前提となる。
・最終的には民間提案により、より良い施設整備と管理運営を目指していく。



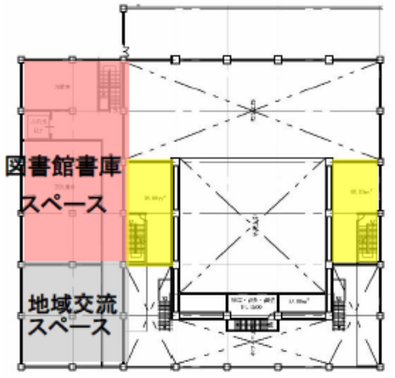
例示２



配置・１階平面図



３階平面図



２階平面図

⑵　参考事例

【ホール】

東広島市くらら小ホール

客席を可動式にすることにより、用途に応じて、ホール利用から平面での利用まで対応可能

茨木市おにクル　ホール

客席床を可動式にすることにより、用途に応じて、ホール利用から平面での利用まで対応可能

ホール後部の建具を開放するとロビーと一体化した利用が可能

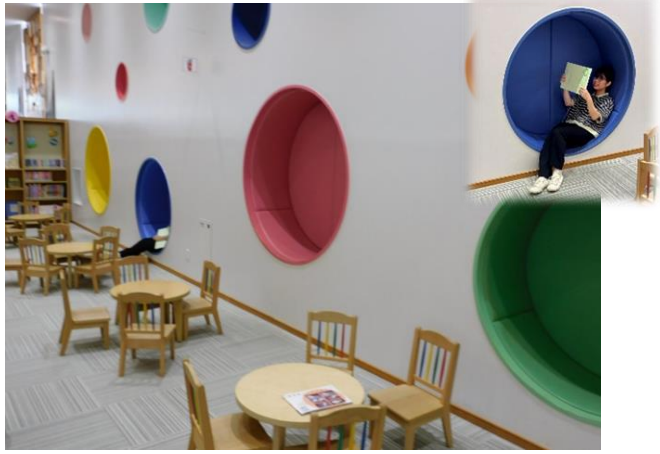
参考事例

【図書館】

<table>
<tr><th>瀬戸内市図書館</th><th>廿日市市まるくる大野　図書館</th></tr>
<tr><td> </td><td>これまでの本の貸し借りをメインとした機能から、人が集まる居心地のいい滞在拠点へ</td><td> </td></tr>
<tr><th>廿日市市まるくる大野　図書館</th><th>茨木市おにクル　図書館</th></tr>
<tr><td> </td><td>勉強や仕事などで多目的に使用できる専用空間</td><td> </td></tr>
</table>

参考事例

【図書館】

<table>
<tr><th>玉野市図書館</th><th>廿日市市まるくる大野　図書館</th></tr>
<tr><td> </td><td>乳幼児が安心して
利用できる
親子絵本コーナー</td><td> </td></tr>
<tr><th>西脇市ミライエ　図書館</th><th>茨木市おにクル　図書館</th></tr>
<tr><td>  </td><td>児童図書コーナー
にある子供のため
の専用空間</td><td> </td></tr>
</table>

参考事例

【子育て支援機能】

西脇市ミライエ　こどもプラザ

屋内こども広場

屋外こども広場

子育て支援スペースと遊具を備えた芝生広場が隣接した一体的な活動空間

廿日市市まるくる大野　子育てリビング

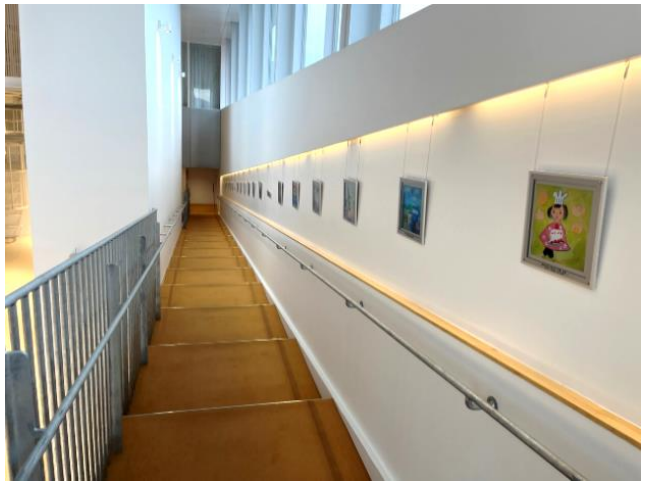
全天候型の
屋内遊具スペース

（乳幼児）親子
交流コーナー

子育て相談や
一時預かりサービス
も実施

参考事例

【ギャラリー機能】

須賀川市　tette		瀬戸内市図書館
	館内通路を活用した作品展示	
	図書館内に設けた専用の展示スペース	

参考事例

【地域交流センター機能】

玉野市公民館

会議室

外から活動が見える
ようにガラス間仕切り
を用いた空間整備

廿日市市まるくる大野　市民センター

工作室

西脇市ミライエ　コミュニティセンター

調理室

廿日市市まるくる大野　市民センター

地域活動用
の個別相談
スペース

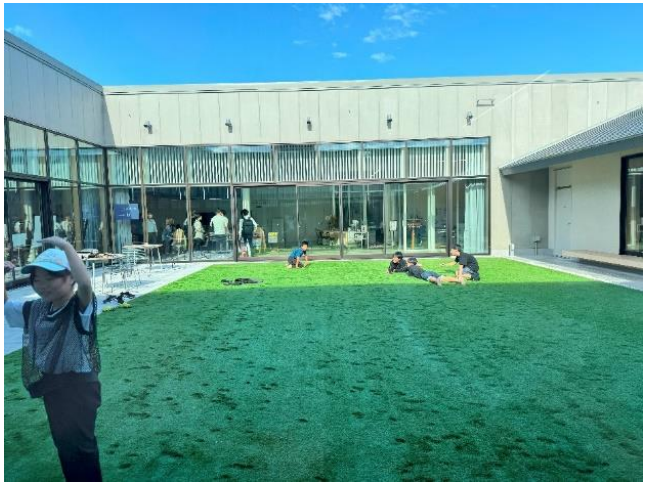
参考事例

【エントランス】

西脇市ミライエ　エントランス		瀬戸内市図書館　エントランス
	明るく開放的な 多機能空間 イベント時のホール 利用やギャラリー、 談話スペースなど 多機能に利用	

参考事例

【屋外広場・テラス】

廿日市市まるくる大野　屋外広場		茨木市おにクル　屋上テラス
	開放的な建具を設置することで建物内外を一体的に利用 子どもの活動空間やイベント利用などで多目的に使用	

３　今後の予定について

スケジュール（予定）

区　分	Ｒ５	Ｒ６	Ｒ７	Ｒ８	Ｒ９	Ｒ10	Ｒ11
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			解体設計		解体工事		