

公共施設ゾーン再整備 調査特別委員会資料

日時 令和8年 6月 1日

場所 6階委員会室1・2

- ・公共施設ゾーン再整備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)

1	見直しに係る取組内容について.....	1
2	活用の可能性のある既存施設の選定について.....	2
3	複合施設に導入する機能について.....	3
4	今後の取組みと補正予算について.....	4
5	事業見直しに係る国への説明状況について.....	5
6	施設現況写真.....	6

公共施設ゾーン再整備事業に係る取組状況について

1 見直しに係る取組内容について

複合施設整備にあたっては、これまで計画の基軸としていた、全ての既存建築物を解体し、その跡地に新たな複合施設を建設するという方針を見直すこととし、既存施設の活用や施設規模をコンパクト化した複合施設整備について検討することから、令和8年度においては、事業計画を見直すとともに、令和11年度末の複合施設完成に向けて事業進捗を図るものとする。

事業見直しについては、既存施設を複合施設として活用する場合に想定される構造的課題の整理や市民ニーズ、緊急性等を踏まえた導入機能の検討に加え、その機能を踏まえた施設規模や施設整備に係る概算事業費を算出することにより、見直しを進めていく。

事業見直しフロー図

本日の説明

①活用検討施設…既存施設の活用にあたっての構造的な課題等を踏まえて、活用の可能性のある施設を選定する。



②機能の優先度…複合施設に導入する機能について、市民ニーズ・整備コスト・緊急性を踏まえて総合的に評価し、優先度を検討する。



③事業費の算出…施設規模の検討、既存施設の活用方法、改修方法、耐震補強などの改修費及び新設の場合の概算事業費を算出する。



④事業手法の決定…リノベーション案と新設案について、利便性や事業費などを比較検討し、事業手法を決定する。

2 活用の可能性のある既存施設の選定について

事業見直しにあたっては、以下の6施設を対象とする。

【対象施設】旧竹原市庁舎本館、竹原市民館本館、竹原市民館ホール棟、人権センター、旧大型商業施設、旧小型店舗

ただし、人権センター（1982年建築）、旧小型店舗（1990年建築）については、建築基準法の構造基準が改正された1981

年以降の建築物であり、倒壊の危険性が少ないことから、既存公共建築物として利活用するものとする。

（利用形態、用途については、別途検討を行う。）

■既存公共建築物活用検討表

		旧竹原市庁舎本館 (別館、車寄せ屋根等 附帯施設含む)			竹原市民館 本館棟			竹原市民館 ホール棟			旧大型商業施設		
建物概要	建築年	1966年(昭和41年)			1968年(昭和43年)			1968年(昭和43年)			1979年(昭和54年)		
	階数	地上3階 地下1階			地上3階 地下1階			地上3階			地上3階		
	面積	延べ面積5,494㎡ 建築面積1,809㎡			延べ面積1,904㎡ 建築面積 499㎡			延べ面積1,810㎡ 建築面積1,116㎡			延べ面積7,648㎡ 建築面積2,648㎡		
	建物用途	事務所			集会所 事務所			市民ホール（劇場）900席			物品販売業を営む店舗		
建物構造	耐震性 (Is=0.6以上)		X方向	Y方向	2010年調査	X方向	Y方向	2010年調査	X方向	Y方向	2015年調査	X方向	Y方向
		1階	× (0.34)	× (0.33)	1階	× (0.51)	× (0.48)	1階	× (0.47)	× (0.47)	1階	○ (0.80)	× (0.55)
		2階	× (0.41)	× (0.47)	2階	× (0.46)	○ (0.87)	2階	× (0.27)	× (0.27)	2階	○ (1.02)	○ (0.67)
		3階	× (0.48)	× (0.41)	3階	○ (1.00)	○ (0.92)	3階	× (0.21)	× (0.21)	3階	○ (1.37)	× (0.51)
	中性化 ※調査年時点での数値。 ※かぶり厚さ30mm以上必要	49.6mm 17.5mm (最大値) (平均値) コンクリート内部の鉄筋が 発錆している可能性			38mm 3.1mm (最大値) (平均値) コンクリート内部の鉄筋が部分的に 発錆している可能性			51mm 20.9mm (最大値) (平均値) コンクリート内部の鉄筋が 発錆している可能性			17mm 7.7mm (最大値) (平均値) 当面の間、鉄筋の発錆の危険性は低い		
必要な改修工事の程度		大規模な耐震改修、長寿命化工事、地下室の湿気対策、EV設置など、大規模な改修工事が必要となる。			他施設と比較して規模が小さく、耐震改修、長寿命化工事などが比較的中規模な改修工事となる。			大規模な耐震改修、長寿命化工事、設備等の更新など、大規模な改修工事が必要となる。			施設規模が非常に大きいため、設備更新や長寿命化工事など大規模な改修工事が必要となる。		
特定財源の活用 (公共施設等適正管理推進事業債) ※従前から延床面積の減少が条件		中規模の減築が必要			減築は不要			減築は不要			大規模減築が必要		
総合評価（活用候補）		×			リノベ案の検討 ・他施設と比較して規模が小さい ・有利な特定財源が活用可能			×			民間利用の検討 ・他施設と比較して建物の健全性が高い。 ・特定財源の活用は大規模減築が必要		

3 複合施設に導入する機能について

複合施設に導入する機能については、市民アンケート等を踏まえた市民ニーズや整備の緊急性、整備コストの観点から検討を行い、総合的な評価に基づき、各機能ごとに優先度を整理するものとする。

■複合施設導入機能検討表

	こども・子育て支援機能	図書館	市民活動支援機能 (現在の市民館機能)	市民活動支援機能 (市民ホール関連)	共用部ロビー (市民館ロビー)
整備方針	子育て世代が安心して集い、こどもが生き生き、のびのびと遊ぶことができ、笑顔溢れる交流空間とする。	市民が気軽に訪れることができる雰囲気、日常的な居場所となる図書館とする。	市民の生き生きとした活動が見える化され、偶然の出会い・発見が生まれ、新たな市民活動につながり、日常的に訪れる場所とする。	市民が身近に文化・芸術に親しみ、地域交流の場となるホール施設（多目的ホール）を整備する。	ロビー等の共用部は明るく開放感がある空間とし、利用者が憩い、交流の促進につながる空間として整備する。
整備面積（4700㎡ベース） ※管理部門等を按分	400～500㎡	1,500～1,600㎡	200～250㎡	800～900㎡	1,000～1,200㎡
想定される諸室	プレイルーム、屋外広場、保育室	閲覧室、児童図書、閉架図書、学習室等	会議室、調理室、食事室	座席数400席程度（可動席を想定）、リハーサル室、音楽室等	ロビー、廊下・階段等
優先度 評価					
市民アンケート等を踏まえた市民ニーズ	市民ニーズ ◎ こどもがのびのび遊べる場所	市民ニーズ ○ 集中して仕事・学習ができる場所	市民ニーズ ○ 趣味を楽しめる場所	市民ニーズ ○ 趣味を楽しめる場所	市民ニーズ ◎ 飲食・滞留スペース
整備の緊急性	緊急性 ○ (既存施設の老朽化)	緊急性 △ (既存施設で運用中)	緊急性 ◎ (耐震性能不足)	緊急性 ◎ (耐震性能不足・利用停止)	緊急性 ◎ (耐震性能不足)
整備費	整備費 低◎	整備費 高△	整備費 低◎	整備費 高△	整備費 高△
総合評価	未来への投資であること、市民ニーズ、整備コスト等を踏まえ、複合施設の中心的な機能として整備することが望ましい。	整備費が最も高く、整備の緊急性などを踏まえ、こども・子育て機能と親和性が高い機能のみを複合施設内へ導入することが望ましい。	既存施設の安全性を踏まえ、早急な整備が必要で、調理室や音楽室などは、こども・子育て機能などとの相乗効果が発揮されやすい機能である。	代替施設が市内に存在しない、利用停止になっていることから、早急な整備が望ましい。	市民ニーズが最も高く、イベント活用など汎用性が高く、日常的な居場所・交流が生まれる要の空間として必要不可欠である。
整備優先順位	優先度高	優先度低（開架図書等） ※学習スペース、こども図書コーナーなどのこども・子育て支援機能と親和性が高い機能は、複合施設へ導入	優先度高	優先度高	優先度高

※なお、導入機能の各諸室の規模等については、施設全体の規模をコンパクト化することを踏まえて再検討する。

4 今後の取組みと補正予算について

令和8年第2回定例会において、下記の業務等について補正予算を計上し、各種検討及び事業に取り組むこととする。

(1) 公共施設ゾーン公共建築物再編検討業務委託

市民館本館棟を活用する場合における耐震補強や長寿命化を含めた施設の改修計画及び概算事業費の算出、新設の場合との経済比較や市民利用の利便性などについて、メリット・デメリットなどを整理し、複合施設の整備方針を検討する。

○委託料：6,616 千円

(2) 旧大型商業施設民間活用サウンディング調査業務委託

旧大型商業施設の民間活用の可能性について、民間事業者へのアンケート調査やヒアリング調査を行い、それらを踏まえた活用条件を整理し、民間機能を誘導するための事業スキームを検討する。

○委託料：4,862 千円

※(1)、(2)については業務委託を発注し、令和8年第4回定例会までに特別委員会において検討結果の報告を予定している。

(3) 旧小型店舗学習スペース活用事業

旧小型店舗については、解体することなく有効活用する方針としており、公共施設としてどのように活用するか検討中であるが、市民ニーズの高い、児童・生徒を対象とした学習環境の確保という声を踏まえ、早期に対応する必要がある。

そのため、旧小型店舗の1階フロアを改修し、児童・生徒用学習スペースとして実証運用することとし、9月上旬の供用開始を目指す。

○整備費：トイレ、電気設備改修等 4,183 千円

○運営費：管理運営委託、光熱水費、Wi-Fi 環境等 1,991 千円

○開館時間：平日 15:00～20:00、土・日・祝 10:00～18:00

○休館日：火曜日・木曜日

※開館時間及び休館日はニーズ、利用実態等を踏まえて柔軟に対応する。

5 事業見直しに係る国への説明状況について

国土交通省に対して、事業計画の見直しに至った背景や、まちづくり目標達成を前提に全体事業費を相当程度削減した上、都市再生整備計画期間である令和 11 年度末までの完成を目指すため、引き続き国から支援いただけるようお願いしたところである。

国土交通省からは、全国の自治体においても、物価の高騰など厳しい社会状況の中で、本市と同様に事業計画の見直しが多く行われていることの実情を踏まえ、引き続き、本市の事業計画の見直しに対する支援について、ご理解をいただいております。

6 施設現況写真

旧竹原市庁舎本館

全景



1階



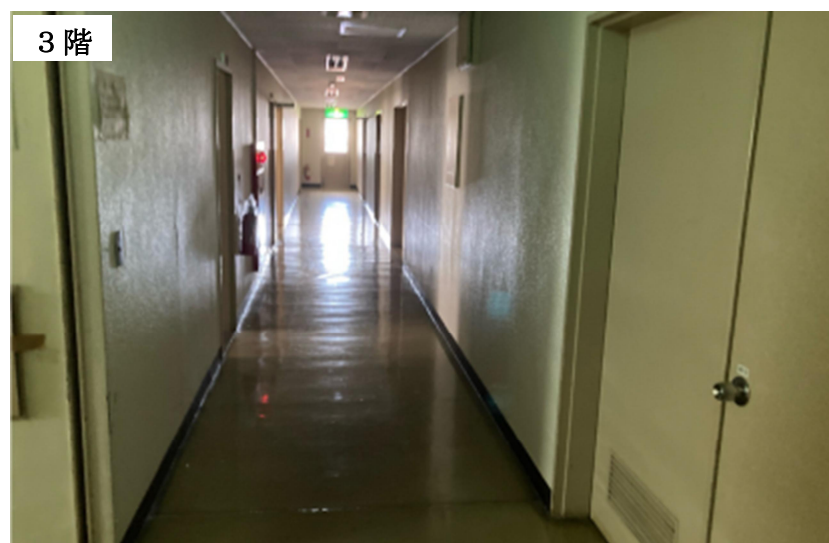
2階



3階



竹原市民館 本館棟



竹原市民館 ホール棟

全景



旧大型商業施設

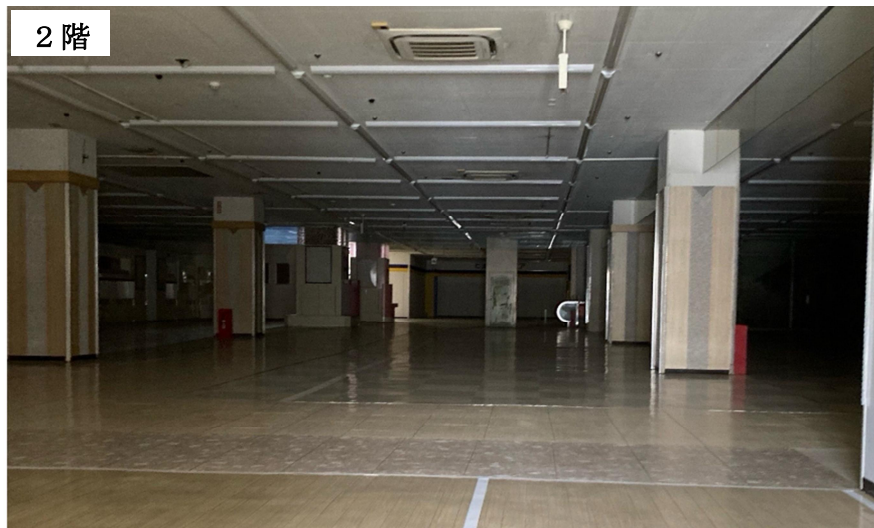
全景



1 階



2 階



3 階



人権センター

全景



1 階



2 階



3 階



旧小型店舗

全景



1階



2階



3階



旧小型店舗

