

目次

竹原市複合施設整備基本計画	1
1章 はじめに	1
1-1.計画策定の経緯・目的	2
1-2.計画の対象	7
1-3.計画策定体制	8
1-4.市民意向.....	9
2章 複合施設整備事業の基本的な考え方.....	10
2-1.複合施設のコンセプト.....	11
2-2.複合公共施設の導入機能のイメージ.....	13
2-3.ターゲット、利用イメージ.....	14
2-4.複合施設がまちづくりへ期待される波及効果.....	15
3章 整備方針と導入機能	16
3-1.複合施設の整備方針	17
3-2.導入機能の方針及び概要、規模	19
3-3.民間機能の誘導	29
3-4.ゾーニング(配置の考え方)	30
4章 管理運営計画.....	31
4-1.施設の管理運営の基本的な考え方	32
4-2.施設の管理・運営の業務項目.....	35
4-3.管理運営業務内容	36
4-4. 施設営業の方針～開館時間・料金体系.....	39
5章 事業計画	41
5-1.概算事業費の試算.....	42
5-2.事業手法	43
5-3.事業スケジュール.....	45



1章 はじめに

1-1.計画策定の経緯・目的

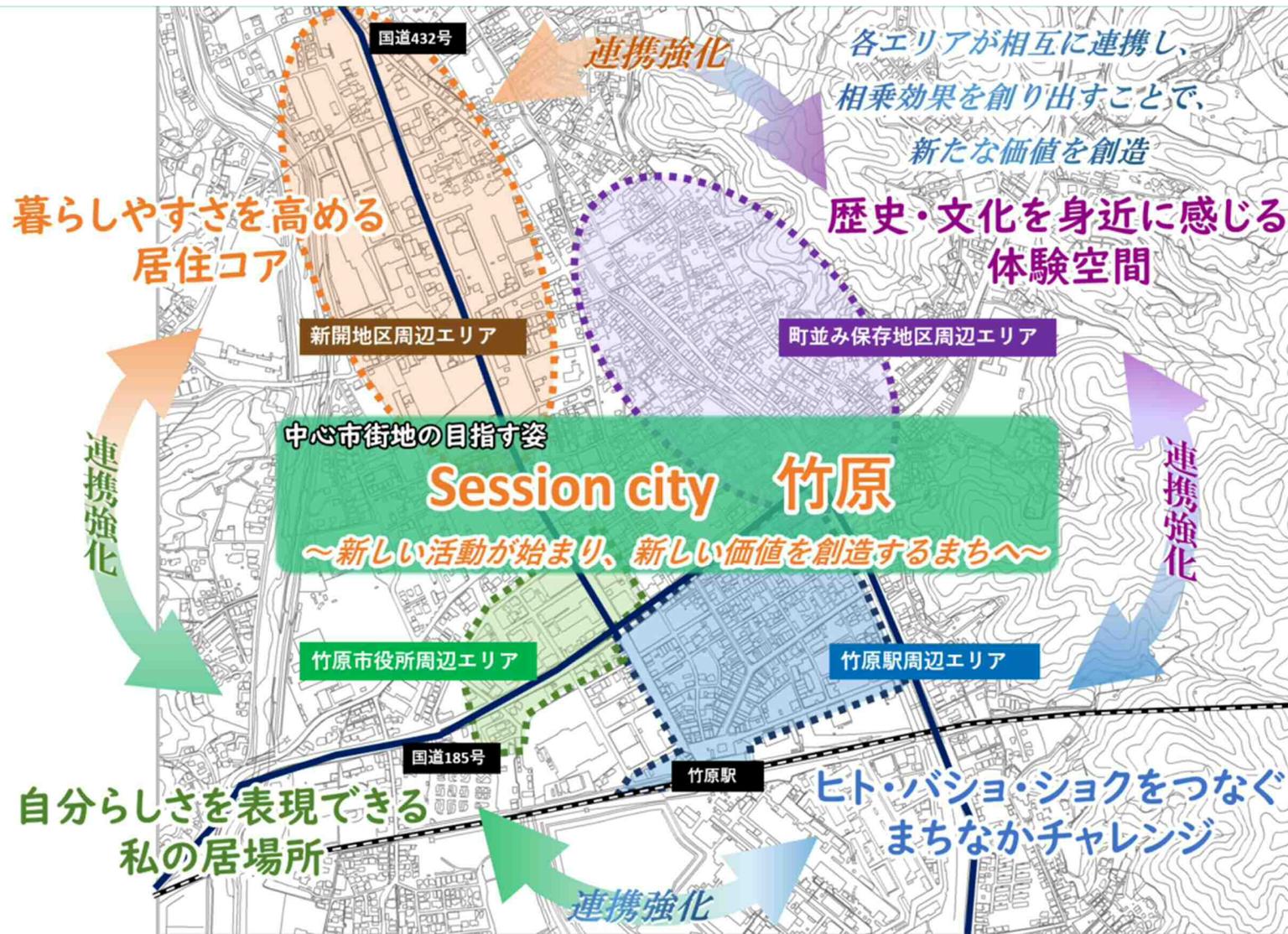
計画策定の目的

- ・「竹原市公共施設等総合管理計画」を上位計画とする「竹原市公共施設ゾーン整備基本計画」では、「コンパクトで個性ある市街地の特徴を活かす、竹原市の『まちの中心』づくり」を整備目標とし、新たな公共施設の整備方針として「市民の様々な活動のための施設(ホール、市民活動施設、図書館、子育て支援施設等)をできる限り集約させ、様々な目的で市民が集うことができる『市民の活動拠点』にふさわしい施設を目指す。」としています。
- ・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詰まった拠点づくりを目指し、子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」を策定しました。

竹原市が目指すまちづくり

- ・竹原市の最上位計画である「第6次竹原市総合計画」では「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」と思える元気な竹原市の実現に向け、『誰もが住みやすいと実感し、誇らしく思えるまち』を目指し、将来都市像を【元気と笑顔が織り成す暮らし誇らし、竹原市。】としています。
- ・「竹原市都市計画マスタープラン」においては「公共施設ゾーンの整備による都心核の形成」として「公共施設ゾーンの整備を契機とし、行政サービス施設、文化・交流施設と商業・サービス施設などを複合的に配置し、公共サービス機能を核とする新たな市民生活の拠点を形成します。」としています。
- ・「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」では竹原市役所周辺エリアの将来のまちづくりの方向性を「自分らしさを表現できる私の居場所」としており、「こどもから高齢者までの居場所となる空間をつくります」、「市民にとってウェルネスな空間をつくります」、「災害に強い安心空間をつくります」をまちづくりの基本方針としています。
- ・「竹原市公共施設等総合管理計画」では、市民サービス水準を維持しながら将来的な財政負担を軽減していくために、計画的に公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を実施していくこととしているため、本方針に基づき、公共施設の複合化を踏まえた複合施設整備に取り組んでいきます。

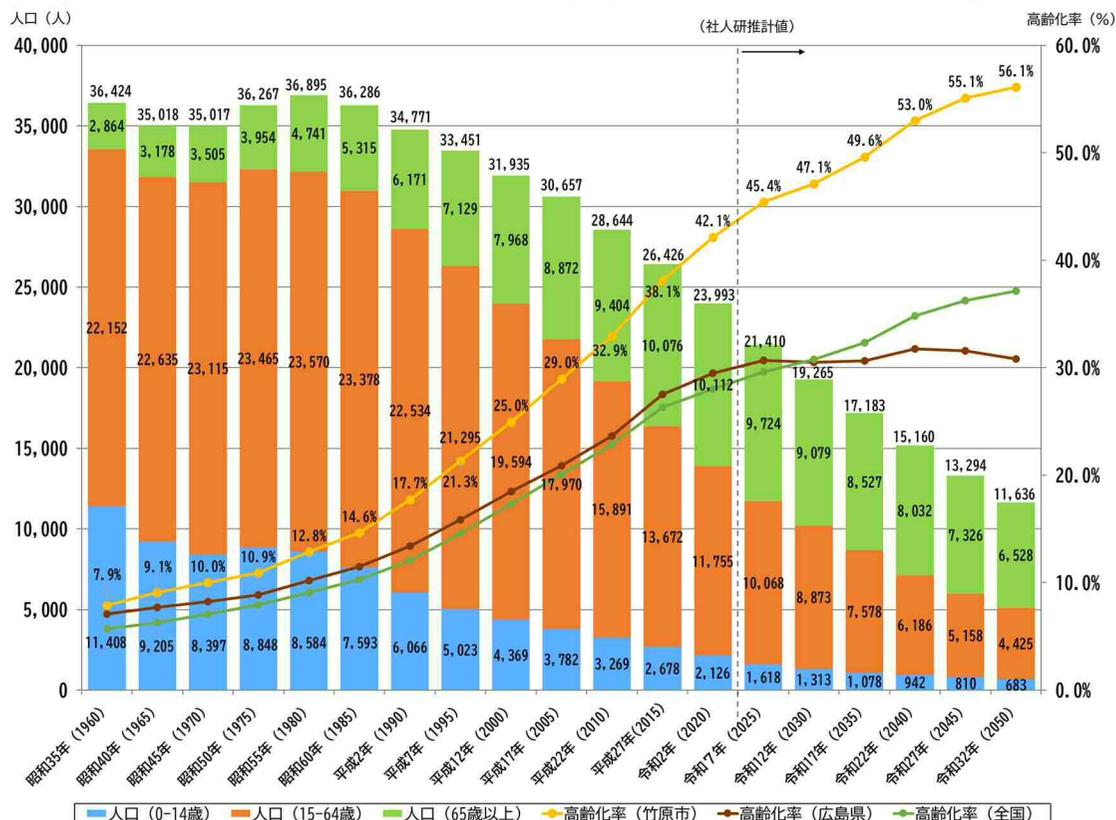
中心市街地地区の目指す姿



「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」における竹原市役所周辺エリアの位置づけ

竹原市の課題

- 竹原市の人口は、昭和 55 年をピークに人口減少に転じ、令和 2 年ではピークである昭和 55 年の約 65 %まで落ち込んでいます。
年齢構成の内訳をみると、ピーク時の昭和 55 年と比較して令和 2 年では、0-14 歳では 25%以下、15-64 歳人口が 50%以下になるなど、**年少人口と生産年齢人口の減少**が著しい状況となっています。
また、高齢化率は、令和 2 年では 42%、令和22年では **50%を超える**など、今後も上昇していくことが想定されています。
- 一方で、女性の U ターン率が低く、**20-30 代女性**の人口の減少率が 2020-2050 年で **-65.9%**と見込まれ、広島県内トップの減少率となるなど、若者が戻りたいまちになるための取組が求められています。



竹原市の年齢別人口の推移

	2020年 20-30歳女性	2050年 20-30歳女性	減少数	減少率
竹原市	1,551人	529人	-1,022人	-65.9%

「人口戦略会議」2024 データ抜粋

流出する多くの若者は、人生設計を描き、子育てを始める前の段階で、就労、買い物などの**利便性を優先し定住地を選択**している状況があります。若者・子育て世代・高齢者など**全ての世代が楽しく幸せに暮らせるまち**であることが認識され、**若者に選ばれるまち**に転換していくきっかけとするため、市民の**日常的な居場所**となり、**愛着が生まれる複合施設**を整備することが重要です。

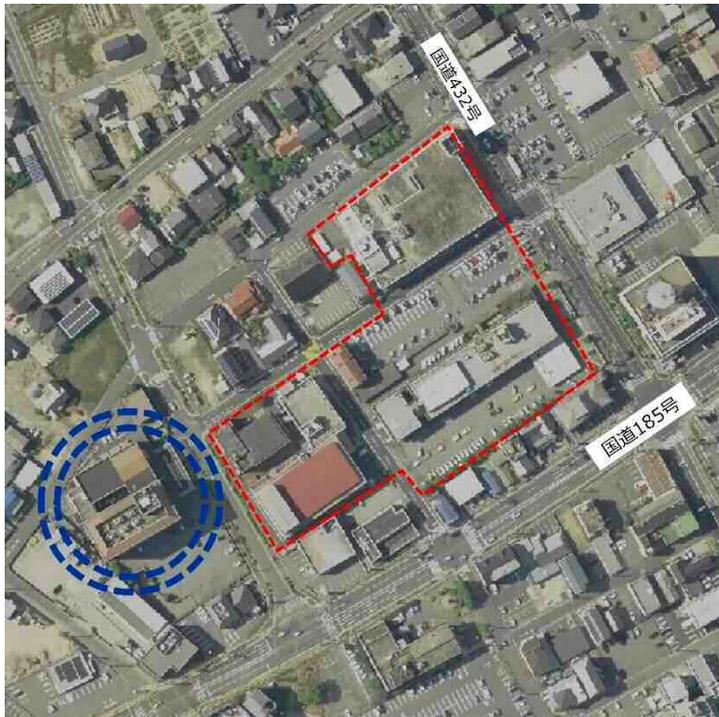
庁舎跡地周辺(公共施設ゾーン)の課題

- ・竹原市役所を中心とした公共施設ゾーンでは、図書館や市民ホール等の各種公共施設の老朽化・分散化・狭小化が進んでいることから、市庁舎移転後の跡地を中心とした敷地を活用し、市民ニーズを踏まえた公共施設の複合施設が必要です。
- ・中心市街地で大型商業施設が撤退するなど、公共施設の複合施設整備に合わせ、市民生活の質の向上に向けた、新たな機能の導入が求められています。
- ・限られた予算で適切な公共サービスの提供を行うために、民間のノウハウを活用し、連携しながら複合施設の整備及び運営を実施していくことを検討する必要があります。また、公共施設機能と民間機能が連携することで、市民の利便性の向上、賑わいの創出、交流の促進等の相乗効果が生まれると想定されるため、あわせて検討を行う必要があります。

1-2.計画の対象

- ・本計画の対象区域は竹原市役所の跡地、市民館、人権センター、大型商業施設跡地及びこれに包含される道路とします。
- ・この敷地とすることにより、景観に配慮した低層の建物、柔軟な施設計画、屋内外空間との一体的な活用、民間施設等の誘導が可能となり、新しい竹原市の顔の創出、一体的なにぎわいの創出につながると考えます。

※敷地内の市道の廃止の要否については、建築計画や沿道住民との合意形成などを踏まえて検討していきます。



計画対象区域の航空写真



計画対象区域及び現在の状況

1-3.計画策定体制

・本計画は以下に示す体制で作成しました。

市民

■アンケート調査

- ・令和5年 中心市街地のまちづくりに関するアンケート調査(市民、中学生)
- ・令和6年 複合施設の整備に関するアンケート調査(市民、中・高生)

■中心市街地まちづくりワークショップ

- ・令和5年 9月～ 6回実施

■関係団体ヒアリング



市民 WS の様子

竹原市複合施設整備基本計画

有識者

■有識者プロジェクトチーム

- ・令和5年 7月～ 13回実施
- 山口大学 宋 俊煥
- 株式会社 SOCI 大藪 善久
- NOZa-maru 野崎 俊佑
- 株式会社ミナサカ 谷口 千春
- UR 都市機構

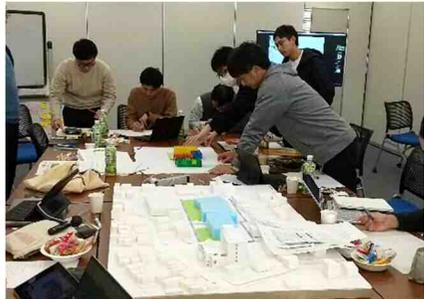
竹原市

■庁内プロジェクトチーム

- ・令和6年4月～ 13回実施

■関係課ヒアリング及び協議

- ・令和5年4月～ 必要に応じて随時実施



プロジェクトチーム
検討の様子



庁内検討の様子

1-4.市民意向

・本計画の策定にあたりアンケート調査やワークショップを開催し、市民のみなさまの複合施設に関する意見や思いを確認しました。複合施設に求められている主な内容について示します。

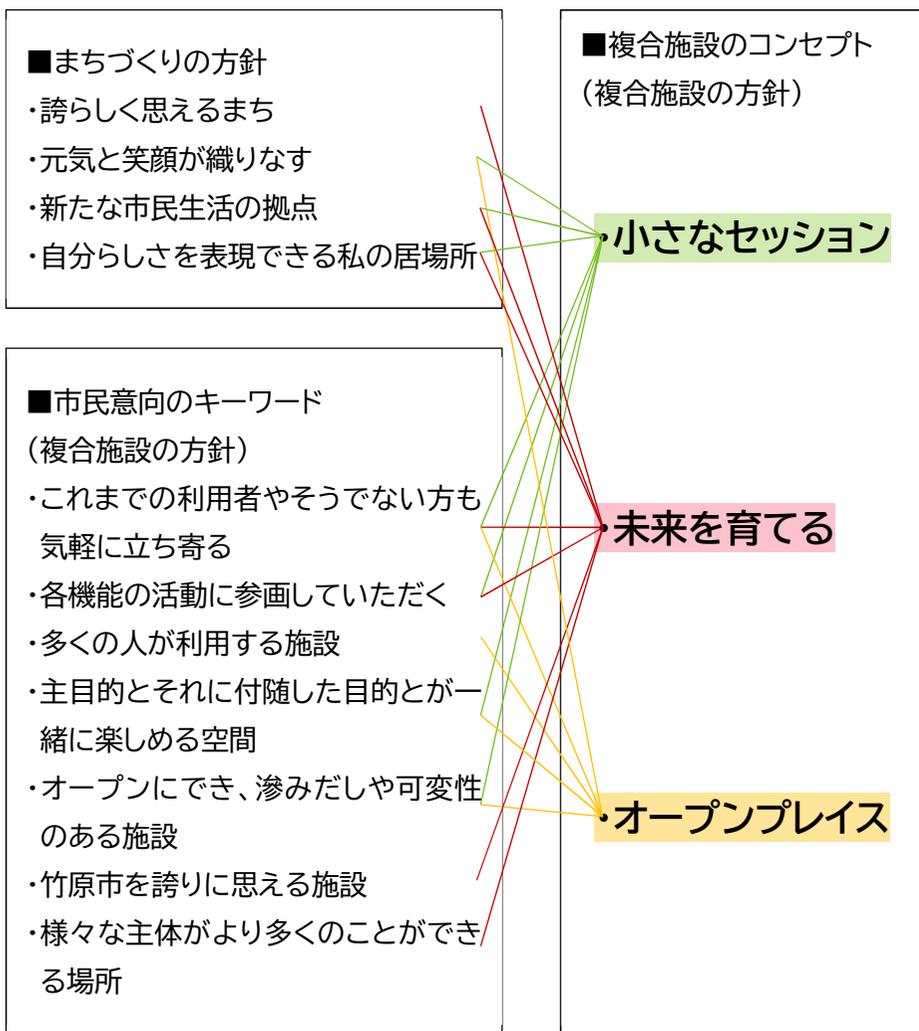
概要	意見
複合施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでは各施設で独立してサービス提供を行っていることから、施設を利用している人は一部になっている。複合施設として整備することでこれまでの利用者やそうでない方も気軽に立ち寄り、さらには各機能の活動に参画していただくなど、多くの人が利用する施設として欲しい。 ・子どもを預けて本を読みたい、活動終わりに食事をしたい等、〇〇しながら〇〇したいという、主目的とそれに付随した目的とが一緒に楽しめる空間として欲しい。 ・活動に必要な諸室はあるが、諸室からロビーへのつながり、諸室から屋外広場へのつながり等、各活動の内容によって、クローズできたり、オープンにできたり、滲みだしや可変性のある施設として欲しい。 ・複合施設での活動やつながりをとおして竹原市を誇りに思える施設として欲しい。 ・複合施設では飲食等のできる場所、子どもが遊べる場所、高齢者の健康づくりができる場所、趣味を楽しむことができる場所等を望む声が多くあがっている。
複合施設に必要な機能	<ul style="list-style-type: none"> ・複合の対象となる施設の既存機能を存続及び充実させる必要がある。 ・公共的なサービス機能だけでなく、「飲食可能」なスペースと合わせた機能として欲しい。 ・電源や Wi-Fi、情報掲示板、休憩室、学習スペース等、主要機能を補完する機能を充実させて欲しい。 ・民間施設には「小売店、飲食店等の商業施設」、「銭湯、映画などの娯楽施設」、「ジム等の体育施設」が求められている。
複合施設への市民参画	<ul style="list-style-type: none"> ・市民も複合施設のキャストとして、自らが楽しみながら「積極参加」、「施設活用」、「魅力発信」、「協力」、「成長」等をキーワードとして関っていきたいという思いが共有されている。 ・これらの複合施設の検討及び設計建設、運営においても引き続き、市民が参画できる仕組みを構築し、真に市民が主役と思い、複合施設に関わることができる仕組みや取り組みが求められている。
中高生の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・「カフェがある図書館」、「友達と一緒に会話を楽しみながら利用できる図書館」であれば行きたい。 ・複合施設でやりたい活動は「遊びたい」、「食事をしたい」、「ゆっくりしたい」という順となっている。 ・無料電源や Wi-Fi 環境が整っている場所にしてほしい。



2章 複合施設整備事業の基本的な考え方

【まちづくりの方針・市民意向とコンセプトの対応】

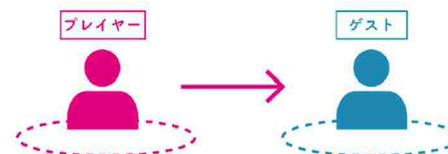
・竹原市が目指すまちづくりや市民意向と本事業のコンセプトがどのように対応しているか整理します。



【プレイヤー、ゲスト、キャストとは】

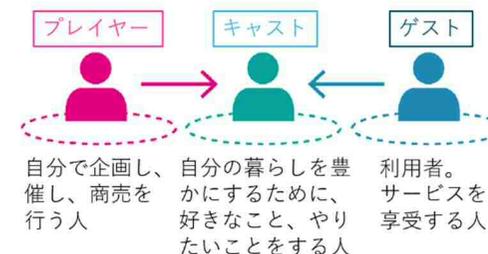
① プレイヤーとゲスト

公共空間の利活用では企画や販売を行う「プレイヤー」と、それを享受する利用者「ゲスト」に分かれることが一般的となっています。



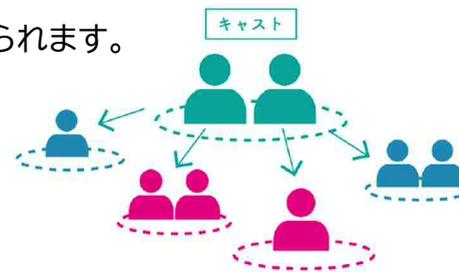
② キャスト

「プレイヤー」「ゲスト」以外にも、自分の好きなこと、やってみたいことを実行し、自分の豊かな生活や居心地の良さを自らの手で生み出す「キャスト」を定義します。



③ キャストの効果

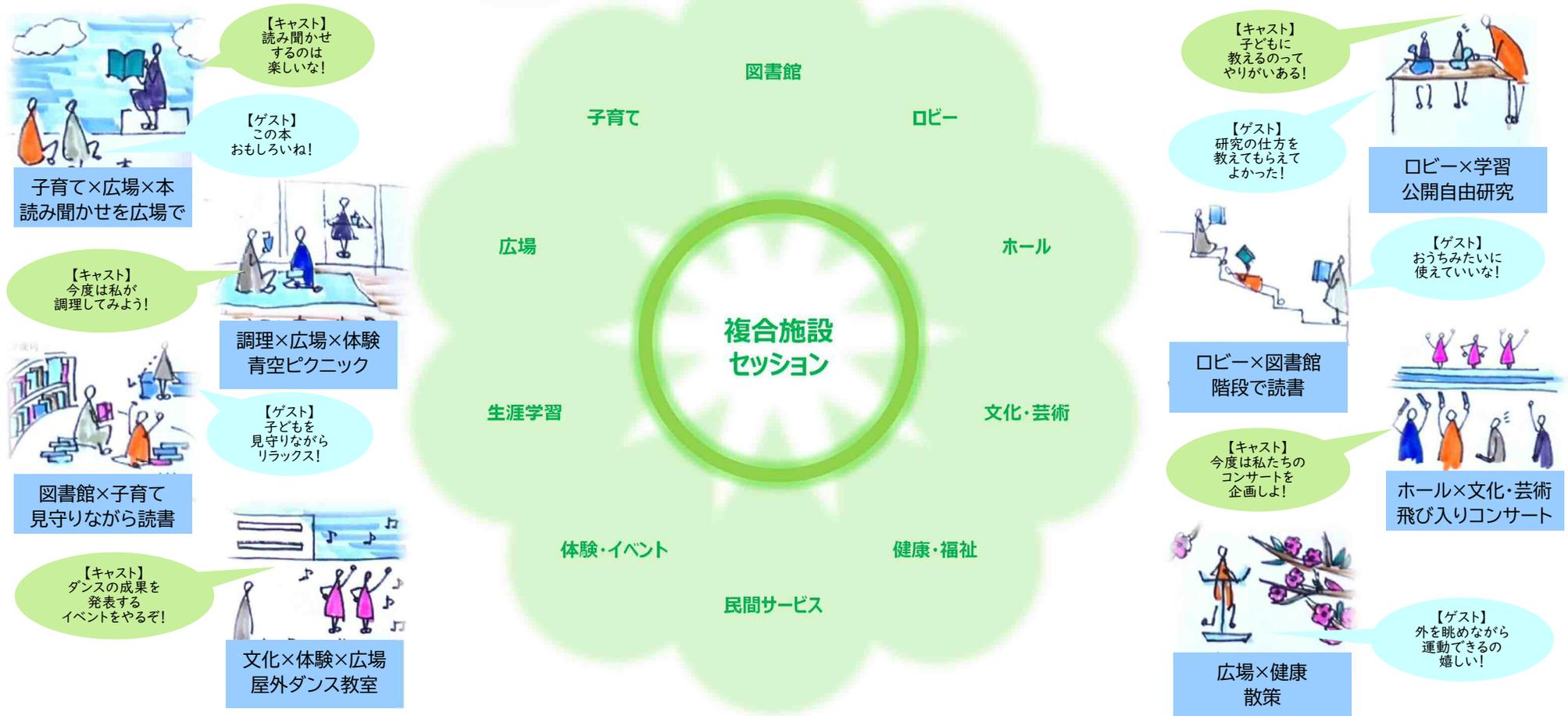
「キャスト」は「プレイヤー」や「ゲスト」それぞれにアクティビティの付与や視対象になるなど効果をもたらし、「ゲスト」が次の「キャスト」になる可能性も考えられます。



資料提供：SOCl inc

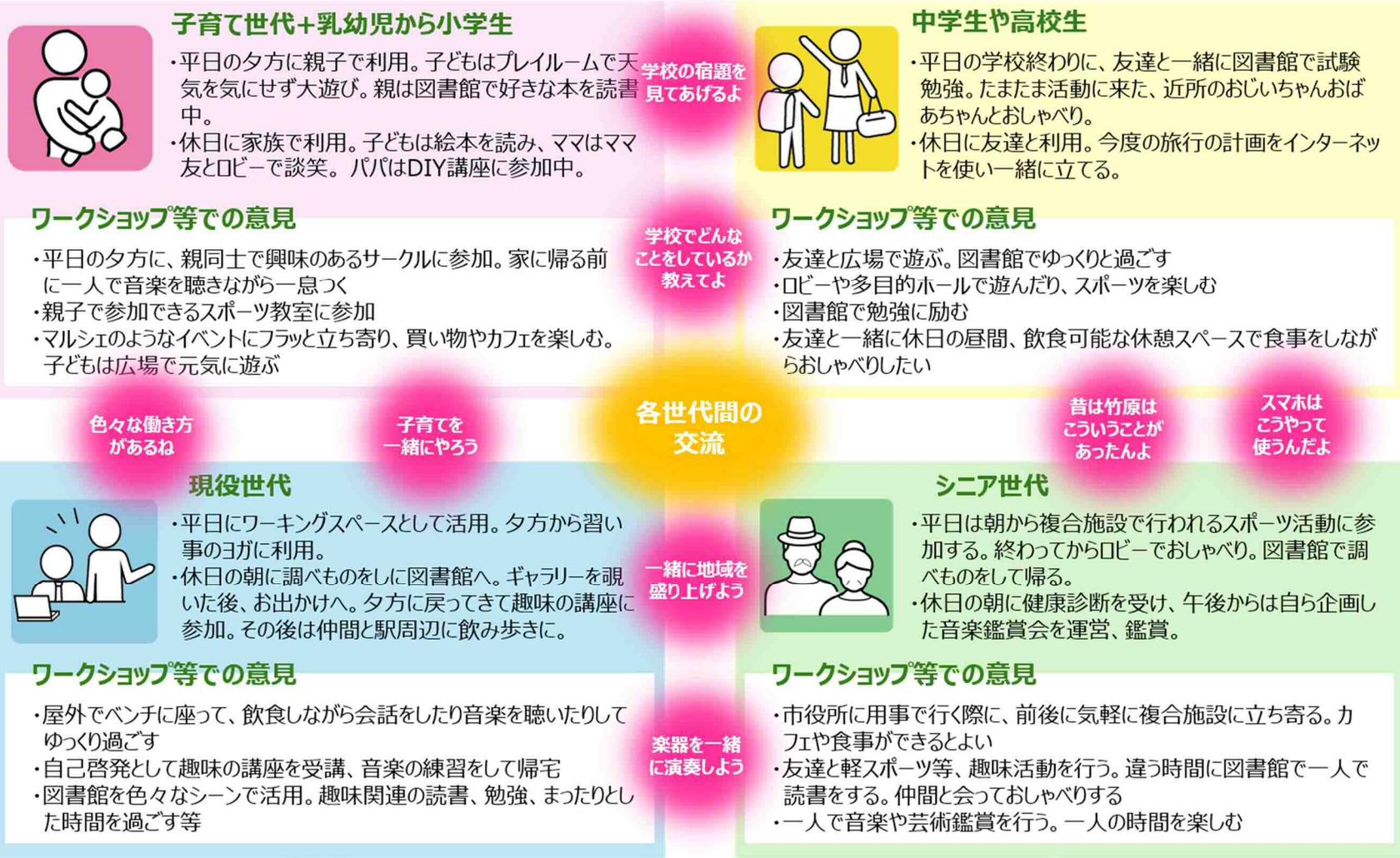
2-2.複合公共施設の導入機能のイメージ

- ・本施設は既存の公共施設機能を複合化するとともに、**民間のサービス機能が一体的に共存し、融合**させます。下図に本事業で想定している機能を示します。
- ・これらの機能の複合化を図ることで、施設に**訪れた人々の活動が混ざり合い、新たな交流や発見に出会い、新しい価値**を生み出していきます(**セッション**)。また、ゲストからプレイヤーとなるイメージを示します。各機能の詳細は3章に示します。
- ・ここで示すセッションはイメージであり、空間構成や運営、市民の使い方でセッションの大きさや種類、内容等は大きく広がることを想定しています。



2-3.ターゲット、利用イメージ

- ・本事業では、竹原市の未来を担う「子育て世代」や「乳幼児から小学生、中学生、高校生、現役世代」をメインターゲットとしつつ、竹原を育んできた「シニア世代」にとっても魅力ある施設としていきます。若い世代は将来の竹原市の担い手、現役世代はまちづくり活動の中心的存在、シニア世代は竹原の誇りを将来に渡って紡いでいくことを目指します。
- ・各世代の利用イメージと各世代間の交流イメージをもとに、施設の具体化を図ります。



2-4.複合施設がまちづくりへ期待される波及効果

本事業は、公共施設の老朽化・分散化・狭小化という課題のみならず、若者の流出とまちの衰退化という竹原市の課題に対して、大きな役割を果たします。各世代が、複合施設で活動し、学ぶこと、楽しむこと、交流することが**生きがいとなり、私の居場所とを感じる**ことで、若者にも希望をつなぎ、**人づくり・まちづくりなど未来を育てる場所**として、『**まちの幸福感のシンボル**』になる複合施設を目指します。竹原市を誇りに思うとともに、**幸せに暮らせるまちという認識を高める**ことによって、**若者がこのまちに住みたい、戻りたい**と感じてもらえる『**まち**』にしていきます。



複合施設(市民の居場所)

各世代または世代間で
活動している姿、学ぶ姿、楽しむ姿
交流する姿

→**生きがいを感じる場所**

複合施設は**わたしの居場所**

人づくり・まちづくりなど**未来を育てる場所**

まちの**幸福感のシンボル**となる場所

市民が**幸せに暮らせる『まち』**との認識を向上

若者がこのまちに
住みたい、戻りたい





3章 整備方針と導入機能

3-1.複合施設の整備方針

・複合施設整備の基本的な考え方である整備方針を以下のとおり定めます。

■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。

■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。

■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。

■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。

■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す。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、環境性能の向上に留意し、誰もが利用しやすい施設とします。

・施設計画の前提となる考え方は以下のとおりです。

項目	基本的な考え方・方針
敷地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・現況に高低差があるため、コストを考慮した上で施設を計画する(造成する、建物で高さを吸収する等)。 ・敷地南側の隣地は民地となっているため、施設による圧迫感や音、夜間の光等について配慮する。 ・周辺道路からの視認性に配慮する。 ・民間施設とは屋外広場で接続するなど連続性を確保する。
ボリューム	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺からの見え方、景観に配慮するとともに施設の高さはできるだけ抑えたものにする。 ・高さとのバランスを考慮した上で、一定程度の屋外広場を設け諸室と屋外との連続性を確保する。
デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・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」を備えた施設とする。 ・まちへ開かれたオープンな雰囲気と複合施設内での様々な活動が来訪者へ見える化されている。 ・「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)及び「広島県福祉のまちづくり条例」を遵守するとともに、高い水準のバリアフリー性能を実現する。 ・ユニバーサルデザインの視点に立ち、誰もが利用しやすく、わかりやすい施設計画を行う。
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・自然災害や火災等の災害時における防災対策や避難の安全性に配慮した施設とする。 ・震災等の発生時には、広場を含めて、周辺住民の一時避難や救援・復旧活動の拠点として機能するよう配慮する。 ・本施設の適した位置に、非常時に物資等を搬入できるスペースを確保する。
動線	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の動線と車両動線が混在しないように配慮する。 ・ホール等の機材搬入、健康診断のための大型車両の利用が見込まれるため、これらの車両動線を考慮する。 ・路線バスやタクシー等、公共交通からのアクセスのしやすさに配慮する。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内においては、できる限り豊かな緑化に努める。 ・植栽を設ける場合は、維持管理上支障がないよう計画するとともに、近隣住民等にも十分配慮する。
構造	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性を充分備えた施設とする。 ・可変性の確保、将来の施設の用途変更及び機器・備品の入替え等に配慮した構造とする。
設備	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の低減、ライフサイクルコストの縮減を図る。 ・太陽光や雨水の再利用等、環境に優しい施設とする。

3-2.導入機能の方針及び概要、規模

・主要な機能ごとに施設コンセプトについて示すとともに、施設整備の方向性を示します。管理運営の内容については4章に示します。

■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

子どもの遊びや学びを、親だけではなく、まちのみんなと協力しながら適度な距離感で見守り育てる、家とも学校とも違う、親子のまちなか交流空間

■施設整備の方向性

- ・乳幼児から小学生にとって、特徴ある魅力的な屋内・屋外の遊び場や空間の設置
- ・日常的に子育てをしている親たちの負担やストレスの軽減につながる機能と諸室の配置
- ・日常的に子育てに取り組んでいる親たちが、安心してこどもを預けたり、遊んでいる姿を見守ることができる環境
- ・こどもが遊んでいる姿を見守りながらPCを操作できる環境
- ・子育て世代の親同士が交流し居心地が良く滞在できる空間と飲食スペースの確保
- ・居心地の良さを感じ、明るさ、温かみのある空間デザイン
- ・子育て世代の親たちが日常的に抱えている悩みなどを、気軽に相談できる環境
- ・複合施設の他機能と連携し、子育て支援の相乗効果の発揮



木質感の温かみを感じながら子ども達が遊ぶ



大人も子どもも楽しい空間をつくる

◇利用イメージ◇

- ・子育て世代が子どもを屋内の遊び場で遊ばせたり、一次預かりを利用したり
- ・親同士の交流を促進し、新たに共通の趣味の会を他の機能で実施
- ・高校生がこどもの遊びボランティア体験
- ・現役世代やシニア世代の子育ての知恵を学ぶ経験座談会の実施

■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

散歩途中で休憩する公園の木陰のような空間で、さまざまな人が気軽に訪れ、いろんな場所で、それぞれのスタイルでくつろぎ、文化や本に触れることができる図書館

■施設整備の方向性

- ・居心地の良さを感じる、温かみのある空間デザイン
- ・遊び心があり、楽しさを感じる図書館の設置
- ・図書の貸出だけではなく滞在型利用の図書館への転換
- ・諸室機能を踏まえた、フレキシブルな開架書架の配置
- ・小、中、高校生のニーズを踏まえた諸室の配置
- ・飲食スペースと図書スペース
- ・管理者の管理運営負担を軽減する効率的な動線計画
- ・市内全域に図書を届けるための移動図書館の格納場所の確保
- ・ICTを活用した先進的な取り組みの導入による、市民サービスの向上と管理運営負担の軽減
- ・歴史資料（古文書等）を活用し、市内外へ情報発信



温かい印象の空間で、文化や本に触れる



ベンチなどに、自由に座り本を読む

◇利用イメージ◇

- ・子ども向けの図書コーナーを裸足でひろびろ利用
- ・中高生や現役世代が開架のそばで仕事や勉強に利用
- ・シニア世代がこども達への読み聞かせ部として大活躍
- ・図書を思い思いのスタイルで市民が気ままに楽しむ

■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

外出につながる多様なきっかけや興味をまちなかに見える化。「楽しそう」と出掛けるだけで運動につながり、新たな出会いに意欲が刺激され、自然と体をメンテナンスできる空間

■施設整備の方向性

- ・市民講座スペースと屋外空間、図書機能などと連携した諸室の配置
- ・市民講座スペースと屋外空間、図書機能などと連携した諸室の配置
- ・会議室等は可能な限り可変性のある空間とし、多様な市民ニーズへの対応と市民活動が見える化する開放的な諸室
- ・ICTなどを活用し、市民が簡単に予約できるシステムの整備
- ・竹原市の食文化の伝承、食育の推進、市民交流の推進のための調理室・食事室の設置
- ・市民の健康維持のための健診エリアの設置
- ・市民の包括的かつ継続的な医療・介護を推進するための活動拠点



体操などの活動を通じた健康増進



市民活動も外から可視化されて、楽しそう

◇利用イメージ◇

- ・子どもと大人の食育の推進、離乳食講座の実施
- ・若者が市長との意見交換やまちづくりのプレゼン大会を実施
- ・シニア世代がパソコンやスマホをみんなで学ぶ講座に参加
- ・多種多様な講座に市民が参加・主催し新たな活動を生む

■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

聞くだけでなく、歌ったり、ダンスをしたり。音楽をもっと多様に楽しむことで、市民がもっともっと普段使いできる、地域から見える市民ホールなどの音楽体験空間

■施設整備の方向性

- ・市民の日常的な活動の場としての利用を想定した市民ホールの整備（可動席等）
- ・多様な世代の市民が、コーラスや楽器演奏などの様々な音楽活動を体験できる諸室の配置
- ・多目的であっても音楽性能に配慮したホールの整備
- ・中高生等が放課後や休日に気軽にダンスやバンド練習を行うことができる設備の整備
- ・ホール利用を補助するリハーサル室、楽屋等の確保



地域から見えるホールは、音楽以外の楽しみ方もたくさんできる



子どもや若い世代が文化・音楽活動を楽しむ風景

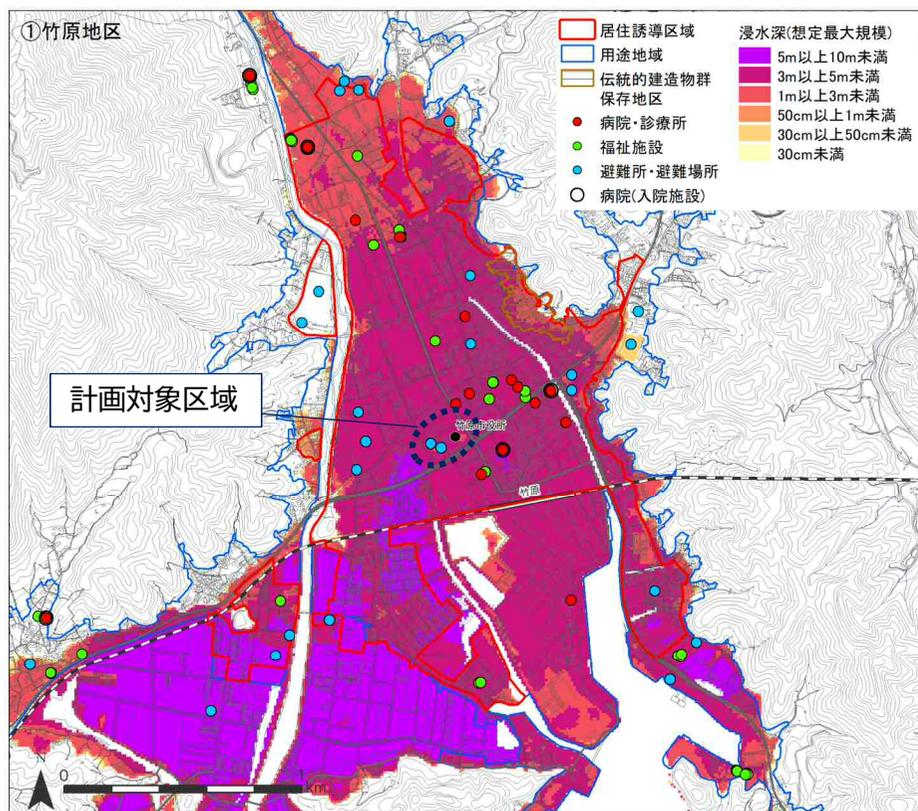
◇利用イメージ◇

- ・親子のレクリエーションとして利用
- ・高校生がダンスサークルをつくり、ダンス練習に活用
- ・セミプロの大人と若者の音楽のセッション、合同の演奏会
- ・シニア世代が社交ダンスや健康増進活動に積極的に利用
- ・全市民を対象とした音楽イベントの開催

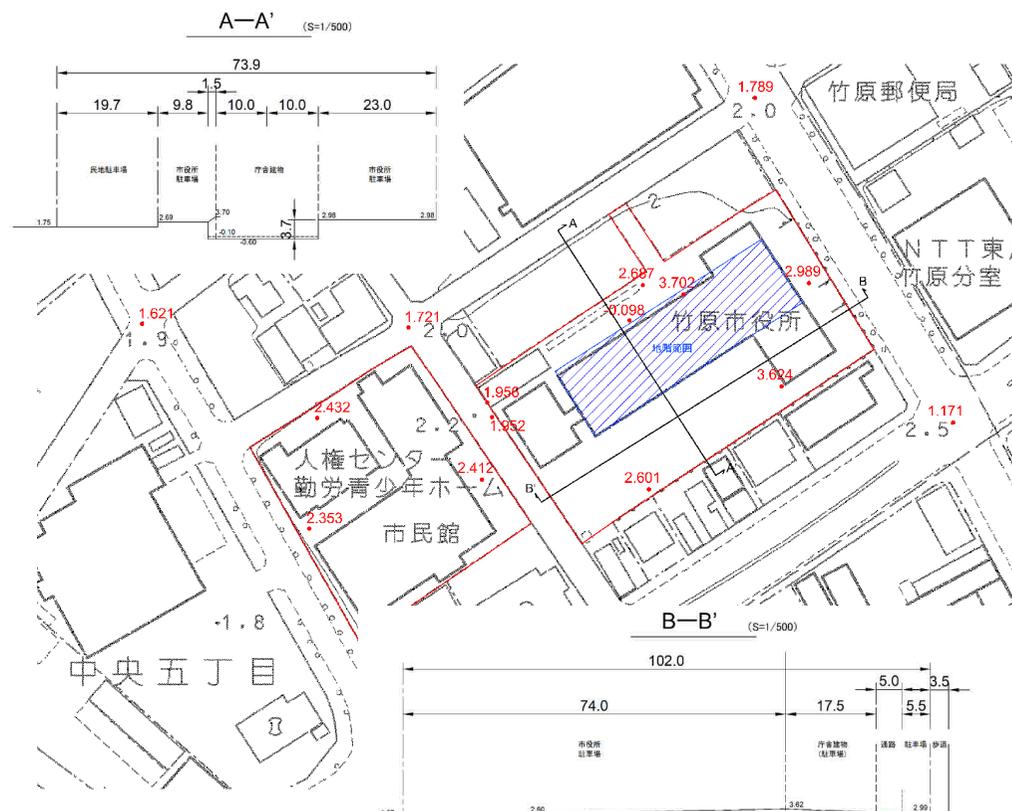
■防災機能

■施設整備の方向性

- ・洪水及び内水、高潮浸水想定区域等に対応する防災対策
- ・避難者 400 人程度を受け入れる避難所（ホール等のスペースを活用することを想定）
- ・非常食や保存水等を保管できる備蓄倉庫の設置
- ・72 時間の電力供給が可能となるように非常用発電設備を設置
- ・災害時における市民の一時避難場所として活用するため必要な污水处理設備の設置



高潮浸水想定区域（想定最大規模）

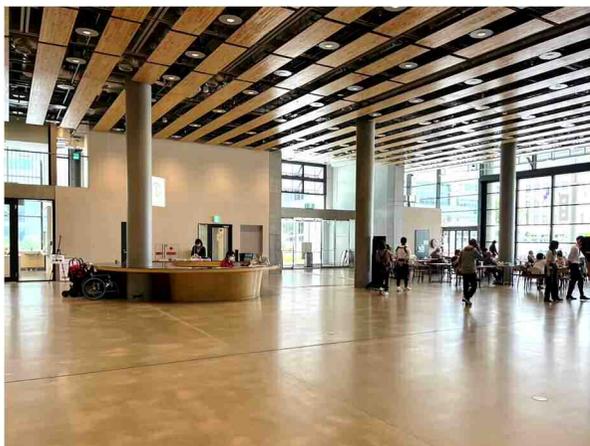


対象区域周辺の高さの状況

■共用部、ギャラリー

■施設整備の方向性

- ・明るく開放感があり、各機能の融合を促進する利用者が憩い・滞在・交流するロビー、廊下の設置
- ・中高生が友人と飲食をしながらおしゃべりするなど、施設のコアとなる居心地の良いロビー空間
- ・複合しても各機能が利用しやすいようにワンストップサービスが提供できる窓口やわかりやすいサインの整備
- ・利用者や管理者にとって利用しやすい動線の確保
- ・各機能を快適に利用・運営するためのトイレや倉庫、執務スペース、会議室、授乳室等の設置
- ・郷土愛醸成・偉人継承を目的とし、ロビー、廊下等の共用部を活用した気軽に訪れることができるギャラリーの設置
- ・温湿度管理も踏まえた美術品の展示・保管方法の検討
- ・適切な管理のための収蔵庫や燻蒸・作業室の設置



開放的なロビーと総合案内



図書館と一体となった廊下



高校生が学校帰りに友人と勉強するロビー

■ 広場

■ 施設整備の方向性

- ・施設内で行われる市民活動のしみだしや屋外でのわくわくを演出する広場の整備
- ・雨天時の利用や様々な利用シーンを想定し、屋根付きエリアや電源、放送設備等、必要な設備の設置
- ・各種施設の整備にあたっては、維持管理の容易性に配慮
- ・心地よい空間とするため舗装や植栽、芝生等を検討し、ベンチ等のストリートファニチャーを設置
- ・夜間の安全性に配慮した防犯灯の設置
- ・災害時の一時避難場所として活用するため必要な設備の設置



施設と連続する屋根付きの屋外空間



寝そべってゆったり過ごす子どもたち



イベント等でも活用しにぎわいを創出

■ 外構(駐車場・駐輪場等)

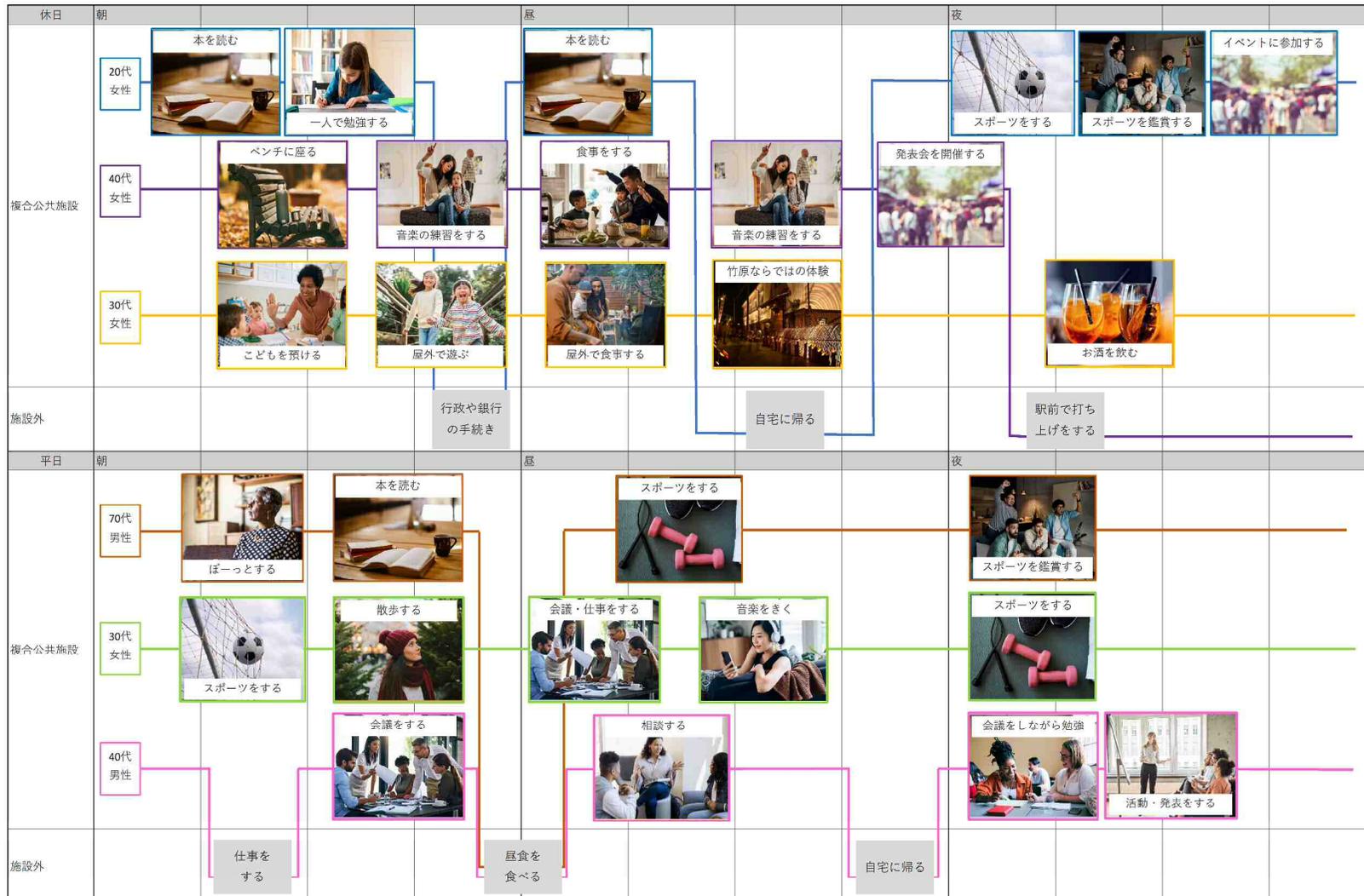
■ 施設整備の方向性

- ・安全性を確保するために、歩車動線の分離に配慮し、車両の交差を避ける計画
- ・施設の一部をバス停の待合として使用することを想定し、バス停からの良好なアクセスを確保
- ・施設利用者や民間収益施設利用者の駐車場として、適切な駐車場・駐輪場を確保
- ・休日の施設利用者は竹原市役所の駐車場も利用することを想定
- ・居心地の良さ、環境対策などを踏まえた、緑地・植栽計画

■利用イメージ

整備する機能ごとの利用イメージについて前述しましたが、ここでは本施設において様々な世代ごとに、平日・休日、時間の経過も含めた利用イメージを示します。

各機能は可能な限りオープンな空間とし、相互に活動を感じる・交わることができるとともに、世代間の利用者同士のつながりを生むことを想定しています。
 ※この利用イメージはワークショップの意見を参考として作成しています。



■重点的に検討すべき施設計画

複合施設は、『小さなセッションが未来を育てる、たけはらオープンプレイス』のコンセプトを実現するため、様々な機能を導入し、融合・連携することによって、多世代の市民の日常的な居場所を創出することを目的としています。

特に、竹原市の将来を担う子育て世代+乳幼児から小学生、中学生や高校生、現役世代が複合施設を繰り返し訪れること、長時間滞在することによって、友人や子育て友達などとの新たな交流が生まれ、自分の居場所を見つけること、かつ施設に対して誇りに思うことが重要です。このような思いを抱くことによって、人のつながりが生まれ、まちの変化へ発展し、楽しく幸せに暮らせるまちが実現できるものと考えます。

若い世代のニーズなどを踏まえ、居場所の創出や誇りある複合施設となるような具体的な施設計画について、重点的に検討していくものとします。



■子育て世代+乳幼児から小学生



■中学生や高校生



■現役世代

Step. 2

自分の活動が多くの人とつながり
まちの変化へ発展していく

Step. 1

複合施設が自分の居場所になる
かつ誇りに思う

『子育て世代』+『乳幼児や若者』が誇りに思い、楽しく幸せに暮らしていくために、まち全体で支援していくことが、将来を見据えたまちづくりでは重要

Step. 3

わたしたちが 楽しく幸せに暮らせるまちへ

複合施設で重点的に検討及び民間事業者の優れた企画力を活用していく事項

※下記の記載内容はアンケート調査やワークショップ等の意見を参考

- ・誇りに感じる建築デザイン ・来訪者を快く受け入れ、居心地の良さを感じる空間デザイン
- ・図書館のこども関連機能と子育て支援機能の連携 ・屋内外で子どもがのびのびと遊べる空間
- ・日常的な子育ての負担軽減につながる機能の充実 ・Wi-Fi 環境 ・様々な活動の見える化
- ・友人と飲食が楽しめる空間 ・スポーツが楽しめる場所
- ・自分の趣味が楽しめる場所 ・若い世代の活用に取り添った施設の運営・・・等々

■各機能の面積

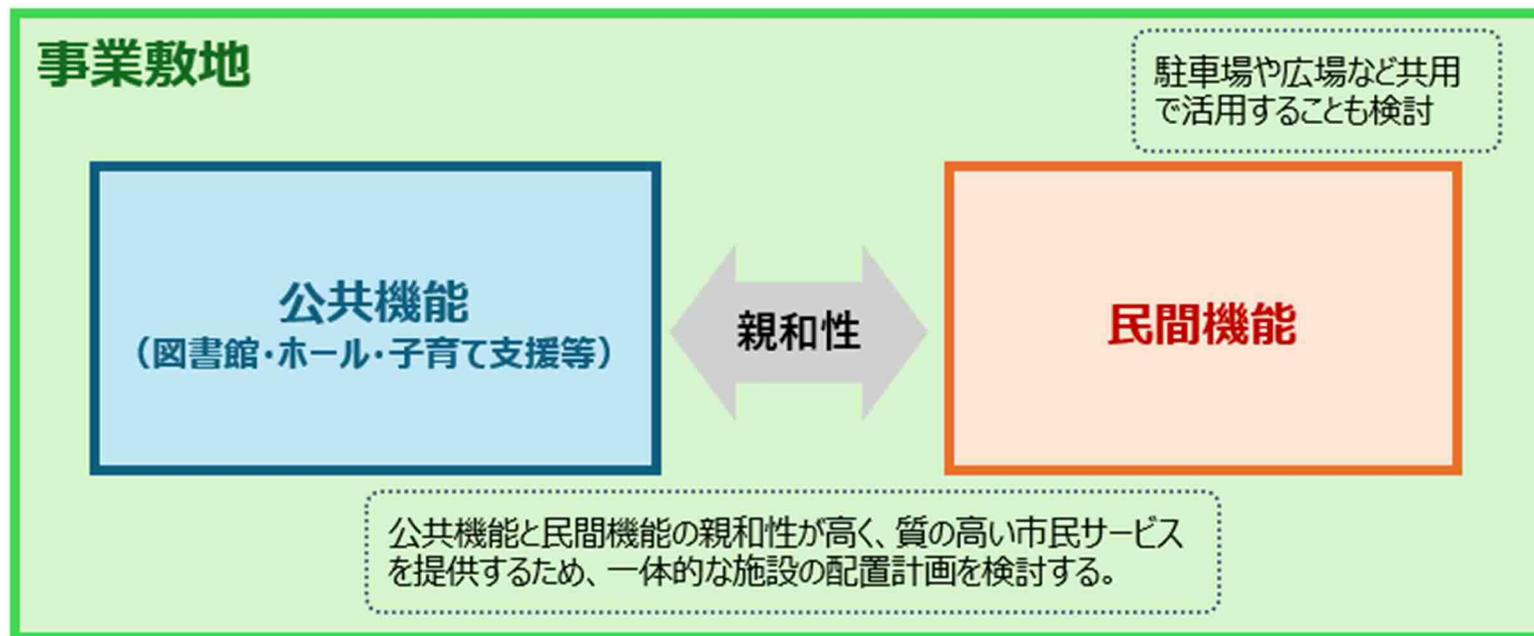
これまでに示した機能ごとに主な諸室と概ねの床面積を示します。※今後、事業費との調整等で変動する可能性があります。

機能（屋内）	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

機能（屋外）	主な諸室	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	—
	駐輪場 60 台程度	—

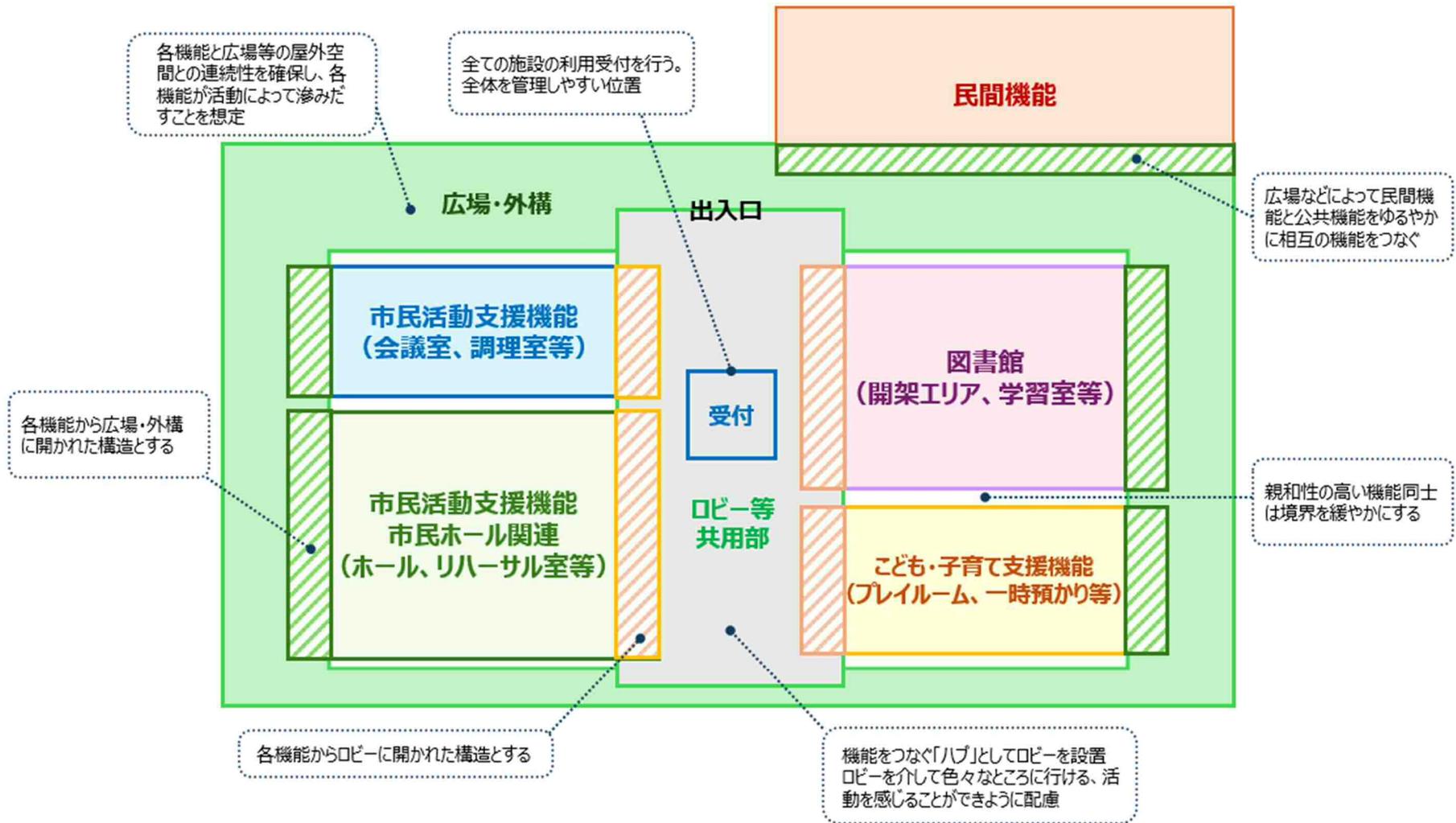
3-3.民間機能の誘導

- ・図書館、市民ホール、子育て支援機能などの複合施設整備とあわせて、事業敷地内へ誘導する民間機能については、「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」で示したとおり、**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の形成に相乗効果を生む施設**を誘導することとしています。
- ・公共機能の利便性や民間事業者の収益性などを踏まえて、民間事業者の優れた企画力を活用し、**事業敷地内で一体的に計画**することにより、質の高い市民サービスを提供していきます。
- ・複合施設と民間施設は官民のリスク分担を考慮した場合に、原則、**分棟方式が望ましい**と考えますが、民間施設が不要となった場合に解体することが可能であることなど、**一定の条件を整理し、合築方式についても検討**します。
- ・旧大型商業施設は、延床面積が約 7,500 m²と大規模な施設でしたが、新たに誘導する民間機能は、竹原市の人口規模等を踏まえて、**一定程度縮小した規模の施設**とすることとします。
- ・民間機能は事業定期借地権の設定による独立採算を想定していますが、事業スキーム、活用する面積、事業期間、借地料の設定などについては、**民間事業者へのサウンディング調査結果**を踏まえて、検討することとします。



3-4.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、セッションが生まれるような工夫をして配置します。また、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。





4章 管理運営計画

4-1.施設の管理運営の基本的な考え方

- ・本事業において竹原市民がどのような信条で本施設を利用しようとしているか、運営に関与しようとしているか、竹原市がどのような信条で公共サービスを行おうとしているのか、をクレド(※)として整理しました。
- ・今後、竹原市が単に公共サービスを提供する者としてだけでなく、市民とともにこの施設の質を向上させ、市民も単に施設を利用するだけでなく、官民が一緒になって施設を育てていくものとしてクレドを示します。
- ・また、このクレドを前提として、施設全体の管理運営コンセプトを定め、各機能の管理運営を実施していきます。
- ・加えて、充実した管理運営を実施していくために、民間事業者のノウハウ活用を積極的に進めます。

小さなセッションが未来を育てる、たけはらオープンプレイス

【小さなセッション】

→この施設では単なる機能の複合ではなく融合することで、たくさんの小さなセッション（出会い）を生み出します。

【未来を育てる】

→小さなセッションが集まり繋がっていくことで、新たな学びや活動が始まります。

【たけはら”オープン”プレイス】

→いつでもどこでもだれでも来られるオープンな場所です。
さらにたけはらの街を開き、新たな世界へのつながりをつくります。

施設全体の管理運営コンセプト

市民みんなが施設を丸ごと活用できる、 「複合」から「融合」に進化した施設運営

市民が目的以外のことにも出会ったり、意外な発見を楽しめる施設運営を目指します。各部門がお互いを理解すること、協調を意識することを通じて、ホールや広場はもちろん、個性的な各部門エリアも積極的に利活用運営し、ここでしかできない行政サービスを提供します。

※「クレド」とは、ラテン語で「信条」「志」という意味で、その組織や集団が大事にしている考え方や行動の基準をまとめたものです。

施設全体の管理運営コンセプト

市民みんなが施設を丸ごと活用できる、
「複合」から「融合」に進化した施設運営

市民のクレド（具体的な行動指針・心掛け）

市民の皆様がワークショップの中で、新たに整備される複合施設をどのような心掛けで活用するかを宣言しました。

- 人を楽しませるために、まずは自分が楽しむことを考える。
- セッションで、楽しさを共有、共創する。
- まちの魅力を自分の言葉で伝える。
- 子どもの声をまち中に響き渡らせる。
- 私が笑顔になれば、相手も笑顔になる。

市民が主体的に考えて実践

竹原市職員のクレド（具体的な行動指針・心掛け）

私たちは市民が主役である活動を全力でサポートします。

ニーズに応えるために最も良いことを常に考え、変化を恐れずフレキシブルに、チームワーク良く、スピード感をもって実践することを通じて、市民活動を施設全体で応援します。

私たちは市民にとって日常の一部となるような居場所づくりをします。

いつも行きたい居心地よい場所になるように、優しい言葉と笑顔で誠実に市民と向き合い、安全でおしゃれで清潔な環境づくりを率先します。

私たちは市民とのコミュニケーションを通じて新しい出会いを創出します。

市民のことをよく理解して、竹原にあるヒトモノコトとの交流や繋がりを手助けし、市民活動の活発化と成長を支援します。

私たちは市民の活動をまち全体に広げる取組みを実行します。

実現している活動はもちろん、新しい機運や予兆も敏感に捉えて見える化・発信し、多様な形で複合施設と町全体を結びつけます。

私たちは市民が竹原で良かったと思える、愛着ある場所を育てます。

ここで根付いた文化・活動・出会いを丁寧に遺し育て、次の世代が使い続けることで、竹原らしい時間と人の繋がりの輪を未来に広げます。

各部門が主体に考えて実践

主な機能の施設コンセプト

- 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
- 公園の木陰のような空間で、歴史・文化に触れる図書館
- 楽しいところに人が集う、社会とつながるフレイル対策
- 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

・複合施設の管理運営コンセプト、市民クレド、運営クレドを実現していくためには、市民・運営事業者・行政が連携できるための体制を構築するとともに、市民自らが中心となって、サークルやイベントなど企画・運営できるノウハウを習得するための人材育成について、早期かつ継続的に取り組むことが重要です。

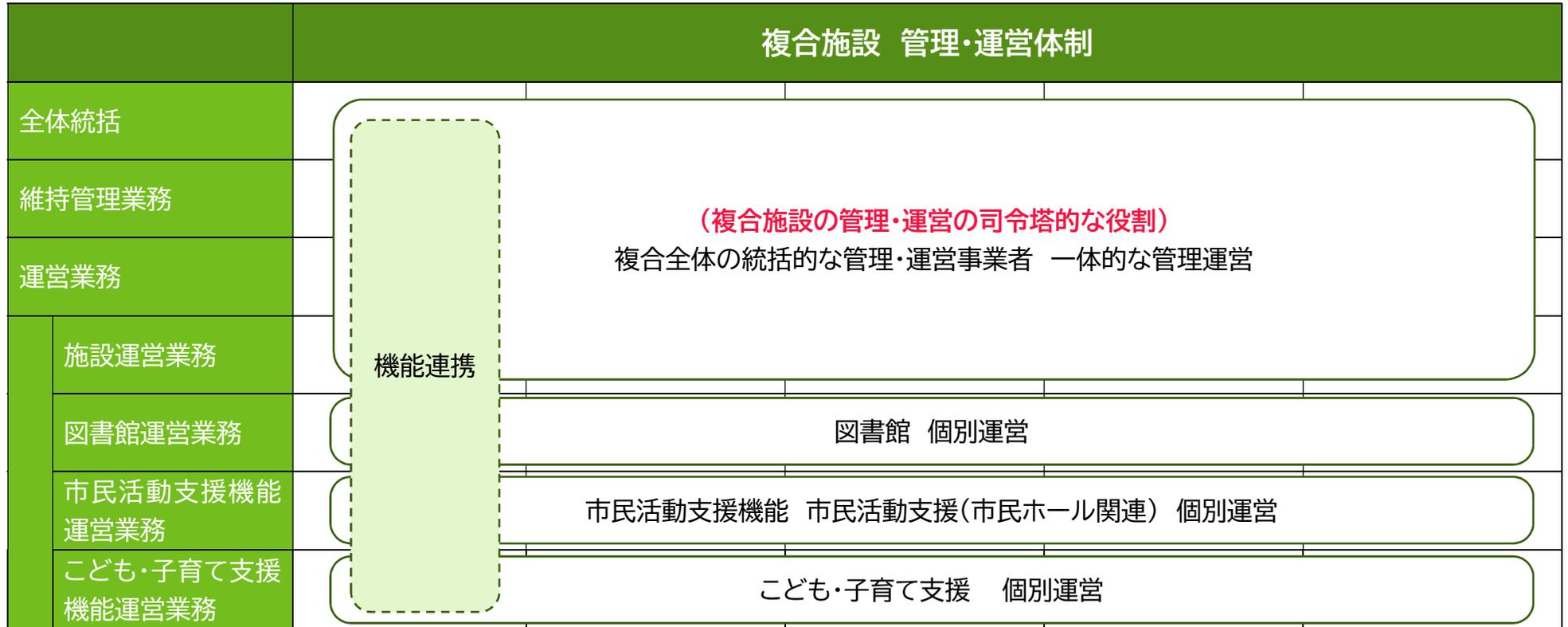
■複合施設を活用するための体制構築(イメージ)

(仮) 複合施設サポーターズクラブ (施設運営者・市・市民団体等で構成)

	広報部	各部の取組や複合施設に関連する情報発信
	音楽部	音楽演奏や楽器製作ワークショップなどの音楽活動
	アート部	市民アーティストとして、絵画や写真撮影などの芸術活動
	イベント部	マルシェやフリーマーケットなどを企画・実施
	子育て部	子どもの遊び場の創出や親同士の交流などの活動
	ウェルネス部	体操やウォーキングなど、市民の健康増進活動

4-2.施設の管理・運営の業務項目

- ・各施設の業務項目の基本的な考え方として、複数の機能を連携・連動させるため運営管理を一体的に行うことを目指します。
- ・専門性の高い図書館やこども・子育て支援機能の運営については、個別事業者の優れたノウハウを活用した運営を実施するとともに、施設内関係事業者と連携し、相乗効果を発揮します。



4-3.管理運営業務内容

- ・類似事例等をもとに、各業務の内容を整理しました。今後、事業者の募集に向けて、必要な修正や加除を行い、具体化を図ります。
- ・運営業務は、業務間を連携して、複合施設としての相乗効果を生み出します。

※代表的な業務のみを記載

項目	業務内容
1. 施設の維持管理	
1) 建築物維持管理業務	
日常(巡視)保守点検業務	建築物等が正常な状態にあるかどうか、現場を巡回・観察し、異常時には適切な措置を行う
定期保守点検業務	建築物等が正常な状態にあるかどうか、測定などにより良否を判定し、最良な状態に保つ
クレーム対応	申告等により発見された不具合の修理を行う
2) 建築設備維持管理業務	
運転・監視	諸室の用途、気候の変化、施設利用者の快適性等を考慮し、各設備を適正に操作する
法定点検	設備の関連法令の定めにより、点検を実施する
定期点検	常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行う
劣化等への対応	劣化等について調査・診断・判定を行い、保守、修繕等の適切な方法により対応する
故障・クレーム対応	申告やアラーム等により発見された軽微な故障の修理を行う
3) 什器・備品等維持管理業務	
什器・備品管理	常に施設利用者が什器、備品を安全に使える状態を維持する

項目	業務内容
消耗品管理	在庫を適切に管理し、不足がないようにする
4) 外構等維持管理業務	
機能維持業務	公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、点検・維持・保守・修繕・更新を行う
植栽管理業務	事業地内の緑地等の植物を保護・育成・処理して豊かで美しい環境を維持する
5) 環境衛生・清掃業務	
環境衛生管理業務	公共施設の環境・衛生を維持する
清掃業務	機能及び見た目においても快適な空間を保つ
6) 警備業務	
防犯業務	施設の用途・規模・開館時間・使用状況等を勘案して犯罪・事故等の未然防止に努める
警備業務	サービスの提供に支障を及ぼさないよう施設利用者の安全を守る
7) 駐車場及び駐輪場管理業務	
安全管理業務	施設利用者の安全を守り、サービスの提供に支障を及ぼさないよう管理を行う
8) 修繕業務	
緊急修繕業務	施設利用者・不審者の故意・過失で生じた破損に関して、必要に応じて緊急修繕業務を行う
計画修繕業務	長期修繕計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行う
9) 長期修繕計画策定業務	
長期修繕計画策定業務	本事業終了後、効率的・効果的に適切な修繕等に取り組めるよう、具体的な修繕計画を策定する

項目	業務内容
2. 施設の運営	
1) 施設運営業務	
受付案内業務	施設全体の案内や受付、予約調整等を総合的に行う
広報活動	本施設での活動状況や今後の行事案内、地域情報等を広報誌等により周知し、施設の利用促進を図る。
安全管理業務	関係事業者と連携し、利用者、車両及び施設の安全・保安管理体制、利用者対応体制を構築し、実施する
2) 図書館運営業務	
資料管理業務	市の基準及び利用者のニーズを踏まえて、時代性、話題性等に配慮しながら、蔵書等の充実を図る
行事の企画実施業務	多彩な講座、講演会、ワークショップなどを開催し、交流の場の提供と学びの促進を図るとともに、関連団体と連携したイベント開催により、人が集まり、にぎわい創出につながる取組を実施する
移動図書館車の運行業務	市の定める運行日・運行ルートに基づき、移動図書館の安全な運行に努める
3) 市民活動支援機能運営業務	
市民活動支援業務	運営事業者が主体的に市民と連携した市民活動に取り組むとともに、市民が主体的に実施する講座やイベント等を支援する
4) こども・子育て支援機能運営業務	
地域子育て支援拠点業務	育児サークル等による親子交流の場や子育て支援(相談や援助)、地域の子育て情報の提供などを行う
プレイルーム運営	乳幼児から小学生を対象とした、プレイルーム及び屋外広場を安全に運営するとともに、異年齢児の交流や利用促進を目的として、プレイルーム内で行事などを実施する
一時預かり事業	子育て世帯の日常的な育児負担を軽減するため、乳幼児の一時的な預かり事業を実施し、自分の時間を過ごせる環境を充実させる

4-4. 施設営業の方針～開館時間・料金体系

- ・現在は市の各種条例により、以下のとおり開館時間および料金体系を定めています。
- ・本施設については、既存施設の営業時間及び料金体系を単に踏襲することを必須とせず、一定の自由度を設けることで、民間事業者のアイデアを引き出します。それにより集客増・収入増を見込み、市が負担する指定管理料等を同水準若しくは減少させる事でランニングコストの低減を図り、次世代に負担を残さないよう取り組みます。

開館日・開館時間	
既存施設の営業時間	
図書館	営業時間:10時～18時、休館日:月曜日、年末年始、毎月平日最終日(館内整理日)、蔵書点検期間
児童館	【4月～9月】 (平日)13時～18時、(土・日、春・夏休み)10時～18時 【10月～3月】 (平日)13時～17時30分、(土・日、冬・春休み)10時～17時30分 休館日:月曜日(第3日曜日の翌日を除く)、第3日曜日、国民の祝日、年末年始
一時預かり等 (現・ふれあい館)	利用時間:9時～17時、休館日:毎月第2・第4日曜日
市民館	営業時間:8時30分～22時、休館日:第3日曜日、年末年始

【本施設における方向性】

市民ニーズ、民間事業者の優れた運営手法を踏まえて、効率的な開館日・開館時間を設定することによって、市民の利便性向上を図り、より多くの市民に利用しやすい環境を整えます。

料金体系

既存施設の料金体系

図書館	無料
児童館	無料
一時預かり等 (現・ふれあい館)	・6カ月～4歳未満 300円/30分 同時利用の弟・妹 200円/30分 ・4歳～就学前 200円/30分 親子で利用 200円/1日 ・時間外(9:00～17:00 以外) 400円/30分 同時利用の弟・妹 300円/30分
市民館	【終日利用の場合】 ホール(現在、利用中止):79,840円、ホールロビー:20,680円、料理教室:7,670円、会議室:2,540円～5,720円

【本施設における方向性】

複合施設では、公平性の観点を踏まえつつ、市民の皆様にご負担を頂きながら、日常的に多くの市民が利用しやすい料金設定を検討し、利用料金収入を確保することによって、質の高いサービスを提供します。



5章 事業計画

5-1.概算事業費の試算

- ・市が従来方式で発注した場合の試算で、類似施設の実績などを用いて算出しています。
- ・なお、この複合施設の整備は、今後の具体的な土地利用や建築計画、社会情勢の変化等により変動の可能性があります。
- ・財源については、都市構造再編集中支援事業等の国庫補助金や起債等の財源確保に努め、市の財政負担の軽減を図るための検討を進めます。
- ・なお、運営管理費においては、民間事業者による指定管理を予定しているため、民間事業者等にヒアリング等を実施し、適切に費用を計上していきます。

複合施設整備及び管理運営

■整備費 約61億円

国庫補助や交付税措置の有利な起債の活用によって、**市の実質的な負担額は概算事業費の概ね 1/3 程度**となります。

■管理運営 15年の長期契約

既存施設の管理運営費や民間事業者等へのヒアリングなどを踏まえて、適切に指定管理料を算出予定

※現在、人件費や建築資材等の価格高騰が著しく、今後も同様の傾向が継続していくことが想定されるため、将来を見据えた適切な事業費や施設計画、運営計画のバランスを図りながら、必要に応じて見直しを図っていきます。

新たな事業手法の導入

PPP/PFI などの官民連携事業を導入し、**性能発注・一括発注・長期契約**などにより、民間事業者の優れた設計・建設・運営ノウハウを活用し、**質の高いサービス提供とコスト縮減**を図ります。

5-2.事業手法

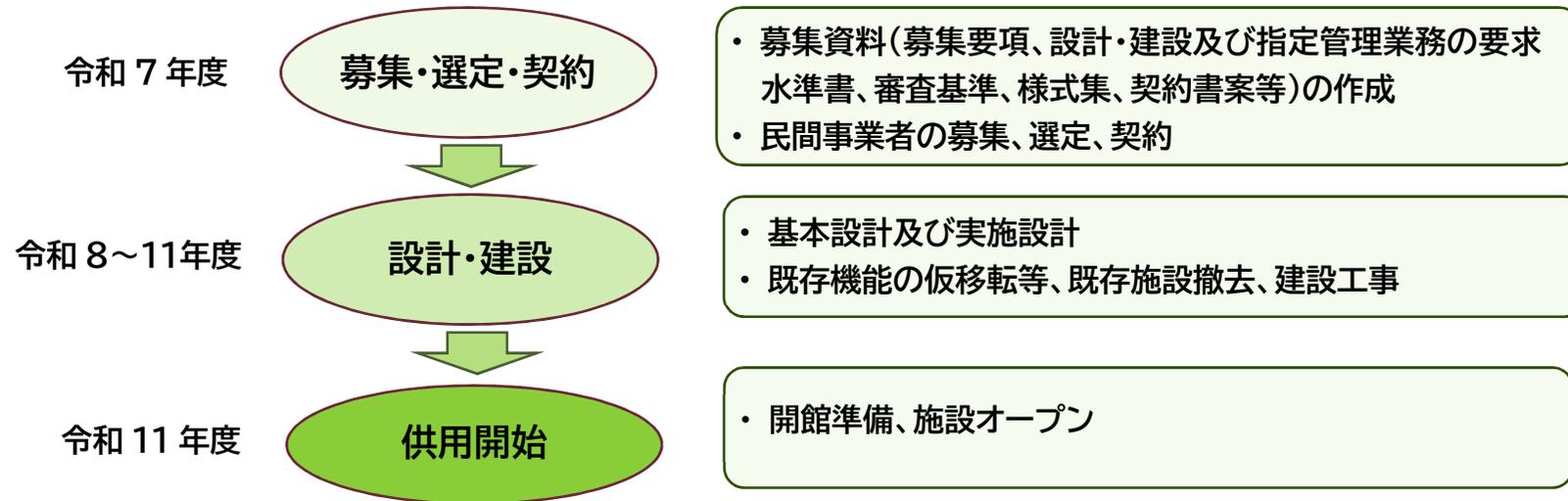
- ・官民連携手法により施設の整備及び運営を一つの民間事業者グループが担うことで、施設運営の目線が施設設計に反映され、民間事業者が長期間事業に関与することで、市民サービスの向上が期待できます。
- ・他市の複合施設整備の官民連携事業の事例で多く採用されている PFI・BTO 及び DBO の手法に加えて、新たなまちづくり手法として注目される LABV の手法について比較します。
- ・今後、サウンディングなどの調査を通じて、最適な事業手法を検討します。

手法	PFI・BTO	DBO	LABV
根拠法	PFI 法	なし(地方自治法)	なし(民法)
概要	民間が資金調達、設計建設、維持管理等を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。	民間が設計建設、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。	行政が公的不動産を現物出資し、民間事業者とともに共同事業体を設立する。共同事業体が不動産を活用し、官民複合施設の整備・運営等の事業を行う。
概要図			
事業期間	国は 30 年まで、地方自治体は上限なし。他事例では、15～20 年が多い。	上限なし(設計・建設+委託期間)	上限なし(英国では 10 年～20 年)
土地所有者	市	市	民間(共同事業体)
建物所有者	市	市	民間(共同事業体)
資金調達	民間事業者	市	民間(共同事業体)

手法	PFI・BTO	DBO	LABV
市の建設費負担	なし	あり	なし
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集の手続きが煩雑で、事業スケジュールが長期に及ぶ。 ・設計・建設を一体で発注するため、工期短縮の可能性はある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集の手続きが PFI に比べると簡素であるため、PFI よりも短期間で事業開始が可能。 ・設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性はある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集の手続きが PFI に比べると簡素であるため、PFI よりも短期間で事業開始が可能。 ・共同事業体を構成する事業パートナーによる協議が早期にまとめれば工期短縮の可能性はある。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業者(SPC)との業務一括契約を締結することで、設計・施工・運営の各会社の意見のフィードバックが可能であり、施設や運営の質の向上やコスト削減効果が期待できる。 ・要求水準書や事業契約等にてリスクの分担を明確にできる。 ・金融機関による事業監視が徹底され、不測の事態にも迅速な対応が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者グループとの業務一括契約を締結することで、設計・施工・運営の各会社の意見のフィードバックが可能であり、施設や運営の質の向上やコスト削減効果が期待できる。 ・要求水準書や事業契約等にてリスクの分担を明確にできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地が現物出資され、整備資金は金融機関から資金調達されることから、事業規模に比べ少ない自己資金で事業へ参加できる。 ・公共が共同事業体に参加することで、具体的な開発計画が立たない対象において民間との協議により公共性が確保できるように事業形成できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項や性能発注に係る要求水準書を作成するため、法定手続きや導入可能性調査などの時間を要する。(1～2 年程度) ・事業者の応募がない場合、事業遅延のリスクが生じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI のような法に基づくプロセスやガイドラインがなく、契約によることから、仕様書等の手続き面で不十分な側面を有する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発に適した公有地を提供しなければ民間事業者の参入が得られない。 ・長期の官民連携を保証し、政治動向に左右されない意思決定の仕組みが必要。

5-3.事業スケジュール

- ・今後は、本事業にとって最も相応しい事業手法を整理するとともに、設計者及び施工者、指定管理者を募集・選定する準備を進めます。事業スケジュールは以下のとおりです。
- ・本施設の整備・運営にあたっては、**市民、関係団体、地元企業が協力・連携**していくことが重要です。市民、関係団体、地元企業など、様々なステークホルダーと設計、施工、運営の各フェーズで、**事業に参画できる機会を創出**しながら、本施設のコンセプトである、「**小さなセッションが未来を育てる、たけはらオープンプレイス**」の実現に向けて、事業を展開していきます。



※関係機関との調整、民間事業者へのヒアリングなど、各種検討状況によりスケジュールは前後する場合があります。