

竹原市複合施設整備基本計画(案)概要版

竹原市では、竹原市庁舎の移転に伴う跡地を中心とした敷地を活用し、図書館やホール等の複合施設を整備するため、竹原市複合施設整備基本計画(案)を策定しました。

本計画(案)のコンセプト「**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、そして竹原市が全ての世代が楽しく幸せに暮らせるまちとなることを目指します。

I 章. 事業目的

【1-1.計画策定の経緯・目的】

竹原市では、新たな活動の創出によりまちの価値を高めることを目的に「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」を策定しました。同ビジョンにて、市役所周辺エリアの将来像として、「**自分らしさを表現できる私の居場所**」を掲げています。

上記及びその他計画を踏まえ、複合施設を整備するため、「竹原市複合施設整備基本計画(案)」を策定しました。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**」と思える拠点づくりを目指し、複合施設を、こどもから高齢者までの**各世代の日常的な居場所**とすることを本計画の目的としています。

【竹原市・庁舎跡地周辺の課題】

竹原市の年少人口と生産年齢人口の減少が著しい要因として、利便性を優先して定住地を選択している状況があるため、**全ての世代が楽しく幸せに暮らせる、若者に選ばれるまち**への転換が重要です。

また、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ほか、大型商業施設も撤退し、生活の質を向上させる公共複合施設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を提供**するために、**民間のノウハウを活用し、連携しながら整備及び運営を実施**することを検討します。

【1-2.計画の対象】

旧市役所庁舎、市民館及び人権センター、旧大型商業施設、並びに包含される市道の計**15,390m²**を対象地とします。

市道の廃止の可否については、建築計画や沿道住民との合意形成などを踏まえ検討します。

【1-3.計画策定体制 1-4.市民意向】

市民(アンケート、ワークショップ)、有識者(学識者、民間企業)、竹原市の3者協働により本計画を策定しました。

複合施設検討ワークショップ(WS)の写真

第6次竹原市総合計画

「元気と笑顔が織りなす暮らし誇らし、竹原市。」

竹原中心市街地地区まちづくりビジョン

「自分らしさを表現できる私の居場所」

竹原市公共施設ゾーン整備基本計画

「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」

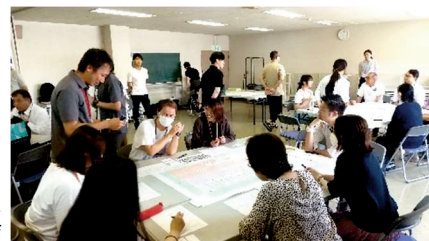
ほか、竹原市都市計画マスタープラン、竹原市公共施設等総合管理計画においても公共施設再編に言及

竹原市複合施設整備基本計画(案)(今回意見募集)

「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」



図 敷地状況図



2 章. 複合施設整備事業の基本的な考え方

【2-1.複合施設のコンセプト】

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

【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。



図 コンセプトイメージ

市民ひとりひとりが複合施設を利用する「ゲスト」となることだけでなく、自分で施設を活用し、活動を企画する「プレイヤー」や自分の好きなこと、やってみたいことを実行し、豊かな生活や竹原の良さを自らの手で生み出す「キャスト」となり、「ゲスト」が次の「キャスト」になるような変化も期待されます。**市民のみなさんとともに、竹原の未来を育てます。**

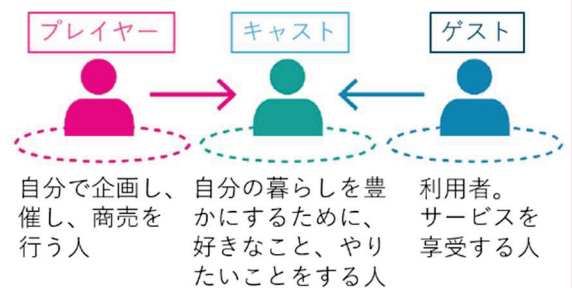


図 3 者の関係イメージ

【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、民間サービス機能が一体的に共存し、融合させます。右図の導入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)。

【2-3.ターゲット、利用イメージ】

竹原の未来を担う「子育て世代」や「乳幼児から小中高生、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ます。

若い世代は将来竹原市の担い手となり、現役世代はまちづくり活動の中心的存在に、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。

【2-4.複合施設がまちづくりへ期待される波及効果】

本事業では、公共施設の分散化と老朽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全体の課題に対して、大きな役割を果たす『**まちの幸福度のシンボル**』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。



図 導入機能のイメージ

3 章. 整備方針と導入機能

【3-1.整備方針 3-2.導入機能の方針及び概要、規模】

複合施設の整備方針を右記のとおり定めます。

施設計画の前提となる考え方として、周辺道路からの視認性、諸室と屋外との連続性、周辺環境との調和、災害時の安全性、環境負荷の低減、ライフサイクルコストの縮減等を掲げています。

各機能の概要は下記のとおりです。

施設整備方針

- セッションを生み出す空間づくり
- 新たな拠点にふさわしい品格・デザイン
- 効率的な機能配置
- 多様なニーズへの対応
- 安心・安全、誰にとっても優しい施設



【こども・子育て支援機能】プレイルーム、保育室

「こどもを町ぐるみで一緒に育てる、子育てサードプレイス」

- ・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
- ・親たちが安心してこどもを預け、遊んでいる姿を見守ることができる環境



【図書館】

「公園の木陰のような空間で、歴史と文化に触れる図書館」

- ・遊び心があり、楽しさを感じる図書館
- ・図書の貸出だけではなく滞在型利用の図書館への転換



【市民活動支援機能】会議室・調理室

「楽しいところに人が集う、社会とつながるフレイル対策」

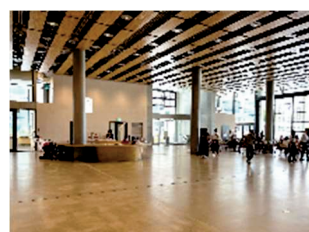
- ・可変性があり、多様なニーズへの対応と市民活動を見える化する開放的な諸室
- ・竹原市の食文化の伝承、食育・市民交流の推進のための調理室・食事室の設置



【市民活動支援機能（市民ホール関連）】市民ホール、リハーサル室等

「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」

- ・市民の日常的な活動の場としての利用を想定したホールの整備（可動席等）
- ・多様な世代の市民が、様々な音楽活動を体験できる諸室の配置



【共用部、ギャラリー】ロビー、廊下等

- ・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・交流する空間
- ・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
- ・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、授乳室等の設置
- ・郷土愛醸成・偉人継承を目的とし、気軽に訪れることができるギャラリーの設置



【広場・外構】広場、駐車場等

- ・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
- ・様々な利用シーンを想定し、屋根付きエリアや電源、放送設備等の設置
- ・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

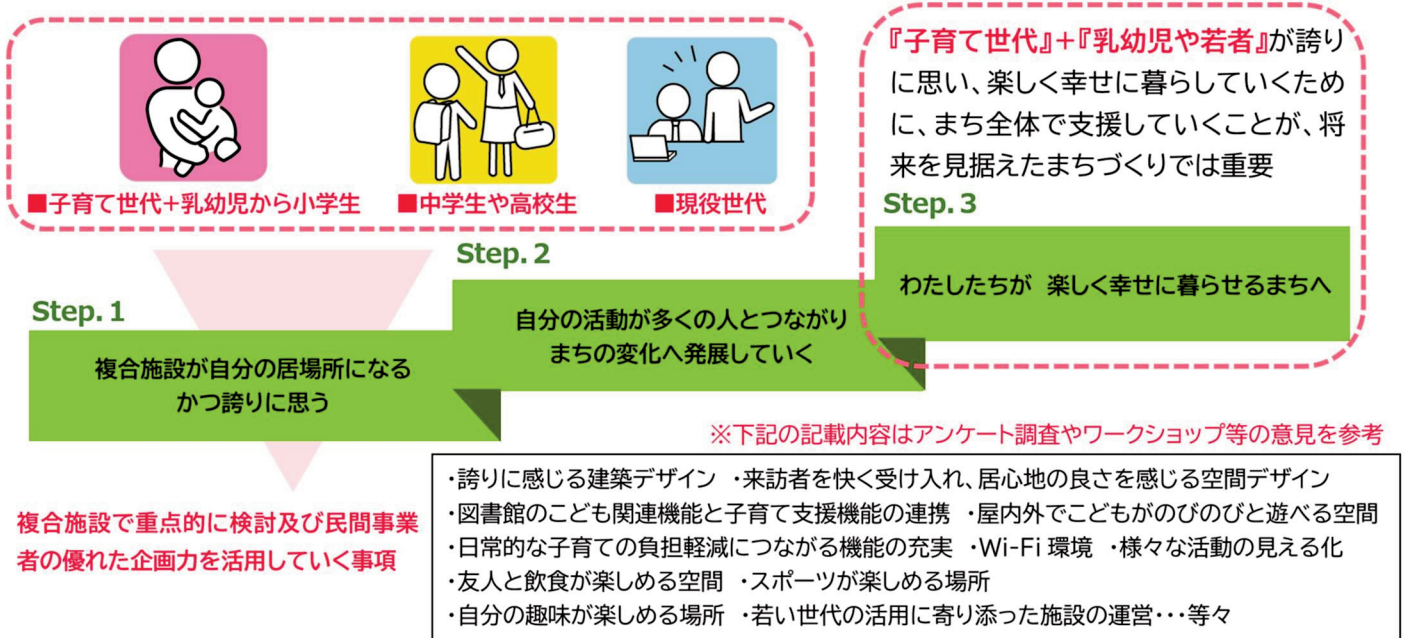
【防災機能】

- ・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想定）

【重点的に検討すべき施設計画】

多世代、特に竹原市の将来を担う子育て世代+乳幼児から小中高生、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。



【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 370m ²
図書館	開架エリア、閉架エリア・収蔵書庫、学習室	約 1,360m 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 1,000～1,500m 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	—

表 各機能の主な諸室及び面積

【3-3.民間機能の誘導】

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、双方の利用者が往来し、**賑わいや居心地の良い空間の形成に相乗効果を生む**施設を誘導します。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。

原則、**分棟方式が望ましい**ですが、民間施設が不要となった時に解体できる場合は合築方式も可とします。事業スキーム、面積、事業期間、借地料などについては、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します。

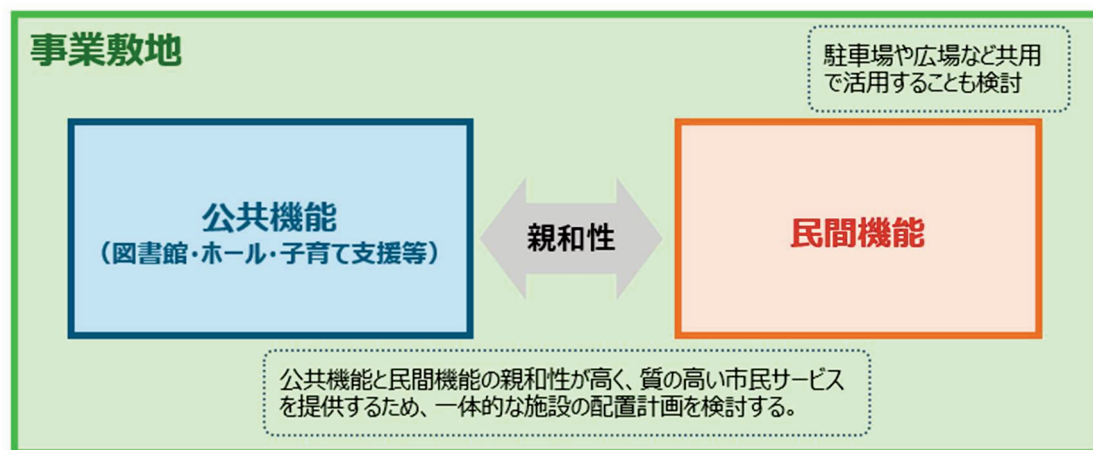


図 民間機能との相関図イメージ

【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。

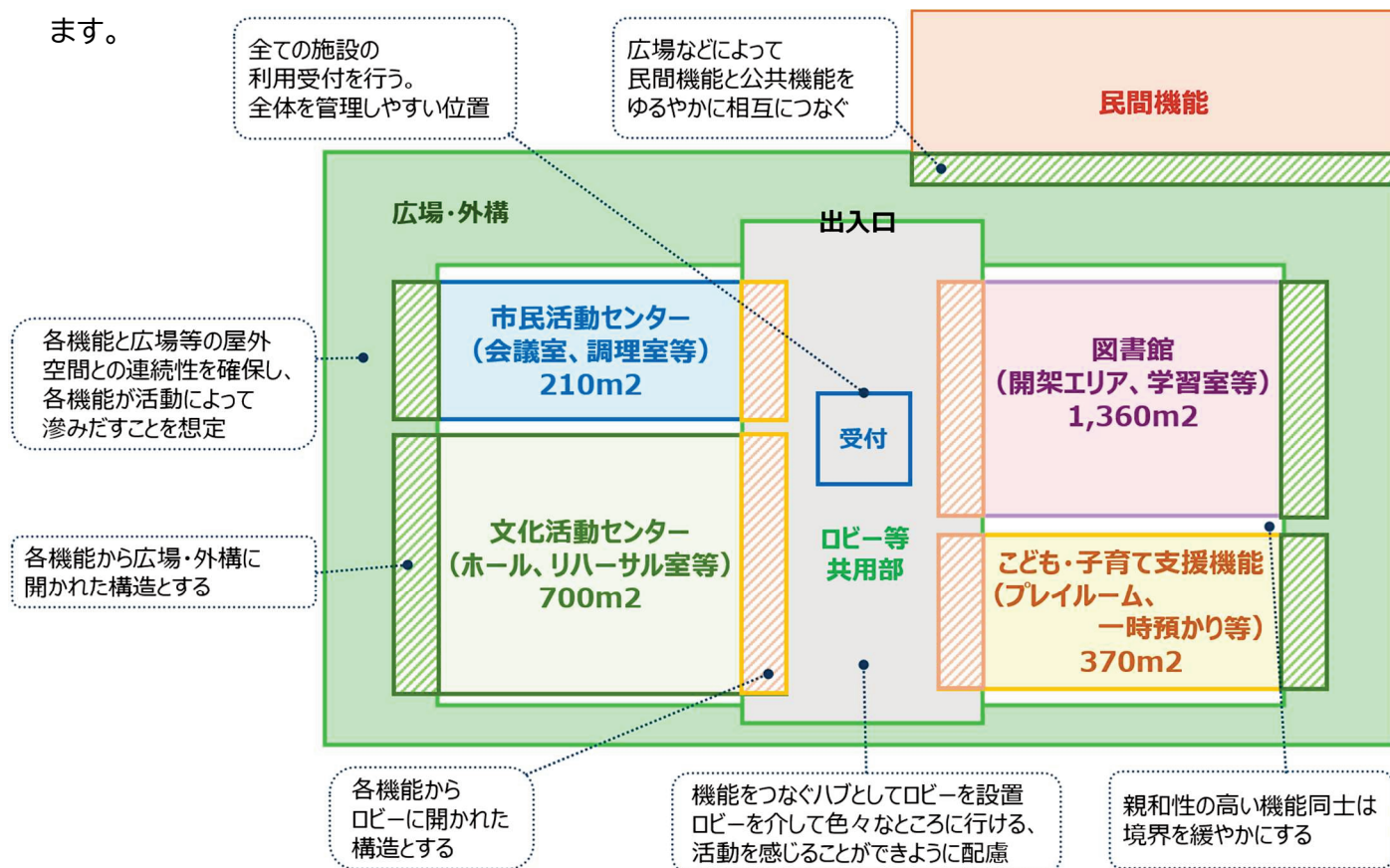


図 敷地全体の機能相関図イメージ

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】

施設の利用・運営にあたり、市民と竹原市それぞれがクレド(信条)を右記のとおり掲げ、官民が一緒になって施設を育てていくことを示しました。これを踏まえ、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**」を設定しました。

【4-2.施設の管理・運営の業務項目、4-3.業務内容】

全体統括、維持管理業務、運営業務について、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。

【4-4.施設営業の方針～営業時間・料金体系】

営業時間及び料金体系に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。

5 章. 事業計画

【5-1.概算事業費の試算】

類似施設の実績などを用いて算出した結果、市が従来方式で発注した場合の**整備費は約61億円**を見込んでいます。国庫補助や交付税措置の有利な起債を活用し、**市の実質的な負担額は概ね1/3 程度**となります。また、**管理運営は 15年の長期契約**を予定しております。

更に新たな事業手法として、**PPP/PFI などの官民連携事業、性能発注・一括発注・長期契約**等を行うことで、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削減**を図ります。

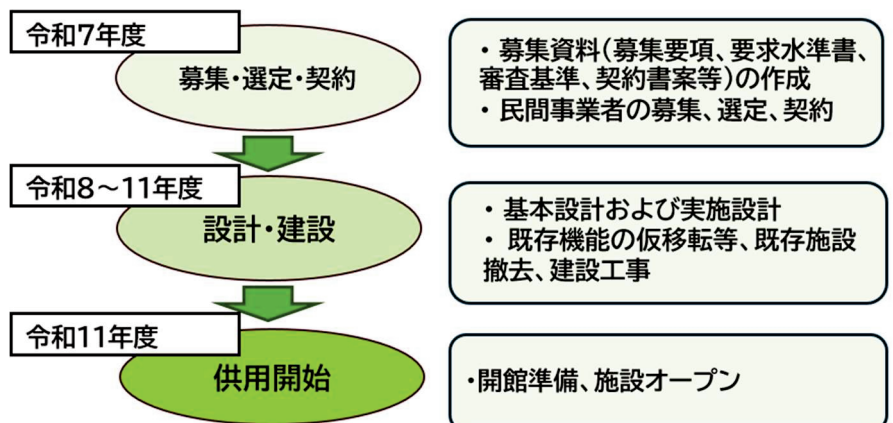
【5-2.事業手法】

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。

具体的な手法として、他市の複合施設整備事業で多く採用されている、PFI、DBO等を比較検討します。

【5-3.事業スケジュール】

事業スケジュールは右記のとおりです。市民、関係団体、地元企業など、様々なステークホルダーが設計、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。



市民のクレド(信条)(検討 WS にて作成)

- 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。

竹原市職員のクレド

- 市民が主役の活動を全力でサポートします。
- 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。
- 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。
- 市民の活動をまち全体に広げます。
- 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。

表 事業全体のスケジュール