

久御山町 全世代・全員活躍まちづくりセンター
整備基本計画（案）

令和 3 年 3 月

目次

第1章	計画の背景	1
1.1	久御山町の概要.....	1
1.2	「あり方検討委員会」での議論概要	1
1.3	CCAC 構想における位置づけ.....	2
第2章	前提条件の整理	4
2.1	敷地に関する諸条件の整理	4
2.2	町内及び近隣の類似施設の状況.....	5
2.2.1	久御山町内の主な公共施設の分布.....	5
2.2.2	久御山町近隣に位置するホール.....	6
2.3	中央公民館の稼働状況	7
2.4	CCAC 構想に位置付けられた「7つの機能」の現状整理.....	11
2.5	官民連携方式の導入検討	12
第3章	まちづくりセンターに対する住民の期待	14
3.1	住民意向調査の結果まとめ（住民委員ヒアリング、アンケート、座談会）	14
3.1.1	住民委員ヒアリング.....	14
3.1.2	アンケート	15
3.1.3	座談会.....	18
3.2	整備検討委員会における主な意見.....	19
3.3	まちづくりセンター整備の方向性.....	20
第4章	まちづくりセンターの役割・コンセプト	21
4.1	まちづくりセンターの役割と位置づけ.....	21
4.2	まちづくりセンターのコンセプト	22
4.3	運営と官民の役割分担についての考え方	23
第5章	施設規模と導入機能の検討	25
5.1	施設整備の考え方	25
5.2	建物の配置と規模感、ホールのレイアウト	27
5.3	ホールの考え方.....	28

第 6 章	民間事業者の参入意向	31
6.1	民間事業者へのヒアリング結果概要	31
6.2	ヒアリング結果から得られる示唆.....	33
第 7 章	事業スキームの検討	34
第 8 章	まとめ：全世代・全員活躍まちづくりの拠点としての実現・活用に向けて	36

第1章 計画の背景

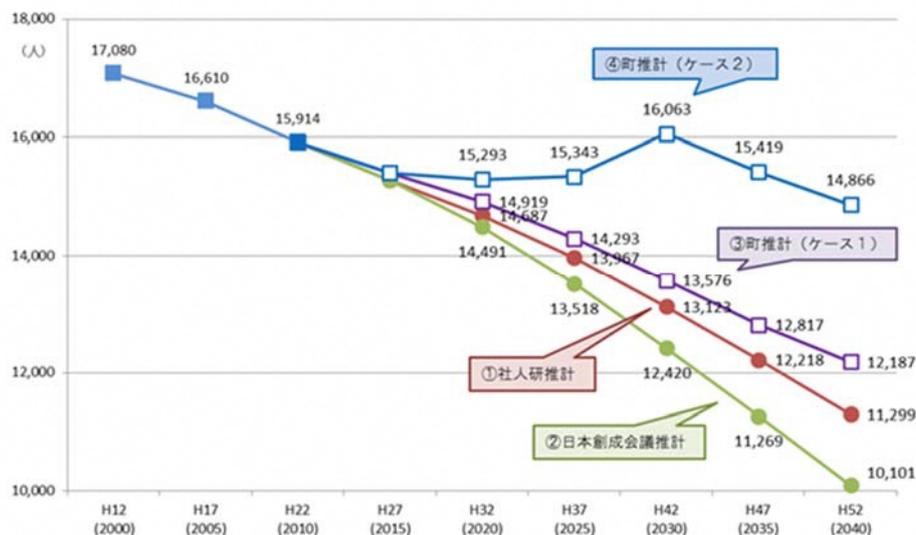
1.1 久御山町の概要

久御山町は、京都府の南部、京都市中心部から南へ約 15 kmに位置し、大阪市中心部からも約 40 kmで、奈良方面や滋賀方面も含めた交通の要衝に位置する。かつて 800ha にも及ぶ巨椋池という巨大な池があったが、昭和 8 年の国営第 1 号干拓事業により、現在は良質な一大農業地帯へと生まれ変わっている。

面積は 13.86 k m²と非常にコンパクトな町だが、交通の要衝に位置するため、昼/夜間人口比が 1.77 倍（全国 3 位）と高い産業集積地であり、京都府内唯一の不交付団体である。

人口は平成 27 年国勢調査では 15,805 人となっており、昭和 60 年の 19,136 人をピークに減少に転じている。全国的な人口減に加え、転出要因として「住環境への不満」、「街への愛着が持てない」ことなどが挙げられている。一方で工業団地内では有効求人倍率が 6 倍を超えて人材不足が深刻化している。

農業においては、若手を中心に規模の拡大や販路開拓を行っているが、久御山野菜そのものの認知度やブランド力が弱く、向上に向けた取り組みが模索されている。



出典：久御山町人口ビジョン

図 1 久御山町の将来人口推計

1.2 「あり方検討委員会」での議論概要

平成 30 年 3 月に取りまとめが行われた「久御山町中央公民館あり方検討委員会」（以下、「あり方検討委員会」）の意見書では、住民アンケート等を通じ、当時の中央公民館の利用状況の確認を行った。その上で、今後の中央公民館の建物の考え方について、次の 4 つの考え方を示しており、今回のまちづくりセンターの計画は、このうち③に該当するものである。

- ①現状維持・耐震改修、②減築・耐震改修、③適切な規模で建替え、④施設廃止（機能移転）

この考え方③では、以下の方針が示されている。

- 現在の建物を解体し、適切な規模・性能を有する新しい建物を建築する。
- 具体的には、ホール定員は縮小し、音楽室・料理実習室などの必要な機能に限定する。

1.3 CCAC 構想における位置づけ

久御山町では、「全世代・全員活躍型『生涯活躍のまち』」を掲げ、これを具体的に進めるための基本方針として、令和2年3月に「～夢いっぱいコンパクトタウン くみやま CCAC 構想～」(以下、「CCAC 構想」)を策定している。CCAC 構想においては、同構想を実現し、居場所と役割のあるコミュニティづくりを行うため、あらゆる人やあらゆる世代の人口が交流する「場」の提供が必要であり、官民連携により「全世代・全員活躍まちづくりセンター」(以下、「まちづくりセンター」)の整備に取り組むとしている。

■まちづくりセンターの目的

全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」構想の中心的な機能を担う

- 従来の公民館の社会教育・生涯学習拠点の機能をアップ
- 多世代交流拠点施設とする(誰もが居場所と役割を持ち、地域の多世代の住民と交流できる)
- 健康でアクティブ・憩いのある生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる
- 子育て世代が安心して出産・子育てできる地域づくりを実現する。

まちづくりセンターの整備に当たっては、全世代・全員活躍の基盤となるまちづくりの観点から、従来の公民館の社会教育・生涯学習拠点の機能をアップし、多世代交流拠点施設として位置付けることとしている。そのため、まちづくりセンターの機能として、社会教育・生涯学習拠点機能に加え、以下の7つの機能を持たせることとされている。

■まちづくりセンターの機能

社会教育・生涯学習拠点機能に加えて、以下の7機能

- ① 子育て支援
- ② 子どもからシニア世代、高齢者の活動支援
- ③ 生涯学習環境の充実
- ④ 多世代交流・多文化交流
- ⑤ 社会福祉領域との連携・協働
- ⑥ 防災拠点
- ⑦ 文化財の保護・活用

久御山全世代・全員活躍共生型社会の実現

◎あらゆる世代の住民が、「居場所」と「役割」を持ってつながり、交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができ、若年層をはじめ、障害者など誰もが地域で働く場を確保し、子育て世代が安心して出産・子育てできる地域づくりを推進することにより、久御山モデルの「地域共生社会」を実現することを構想の基本理念とする。

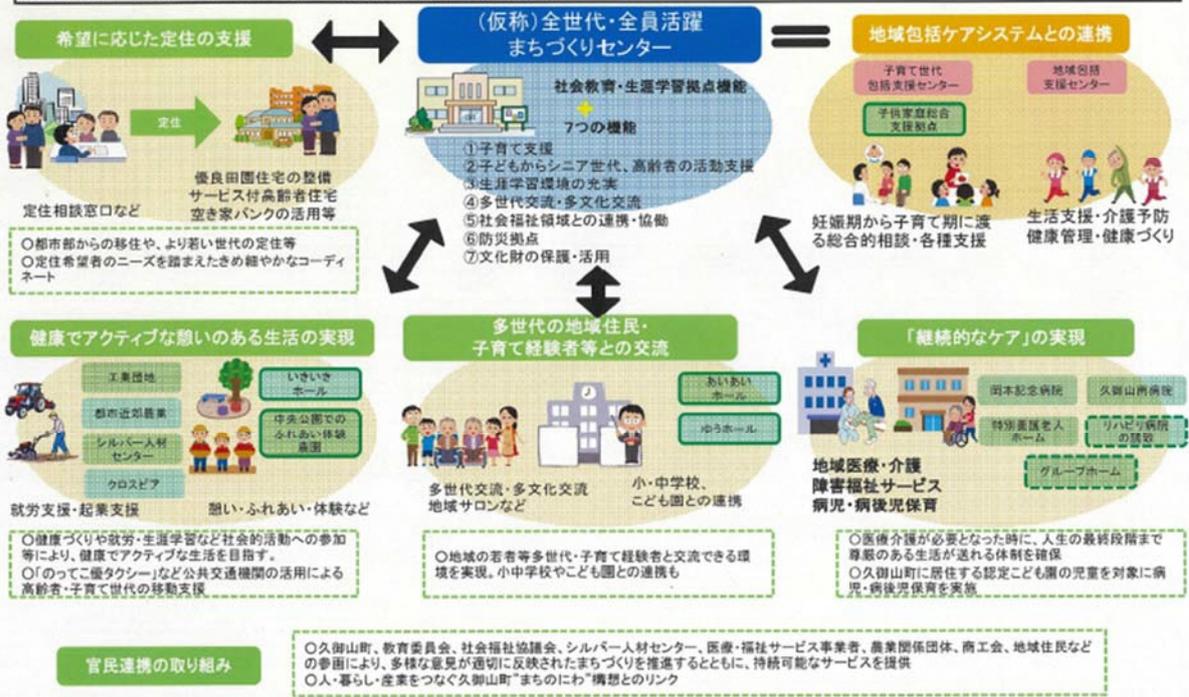


図 2 CCAC 構想

第2章 前提条件の整理

2.1 敷地に関する諸条件の整理

まちづくりセンターは、中央公民館を解体し、その敷地に建設することを前提としている。

所在地	京都府久世郡久御山町島田ミスノ 38 番地
土地利用上の制約	•第二種住居地域 •容積率：200% •建蔽率：60% 準防火地域、第三種高度地区
土地の所有者	久御山町
(参考)中央公民館	建築面積：1,603.35 m ² ／延べ床面積：3,036.35 m ²



2.2 町内及び近隣の類似施設の状況

2.2.1 久御山町内の主な公共施設の分布

久御山町内の主な公共施設の分布は下図のとおりである。まちづくりセンターの規模・機能の検討においては、これら類似機能を有する公共施設等との役割分担も考慮する必要がある。

- ・町域は、元巨椋池を中心とする「農業」エリア、南東部の宇治市に接する「住宅」エリア、南部の「農業・工業・住宅が混在」エリアからなる。
- ・人口が集中する東部には町立総合体育館、町立町民プールのほか、図書館及びホール機能のある「ふれあい交流館ゆうホール」や子育て支援機能のある「あいあいホール」が近接して立地している。
- ・農業エリアの南部には、イオンモール久御山に隣接して産業振興のハブとしての役割を担う「クロスピアくみやま」がある。
- ・南西部には中央公園、町役場があり、まちづくりセンターの建設予定地となる中央公民館がある。

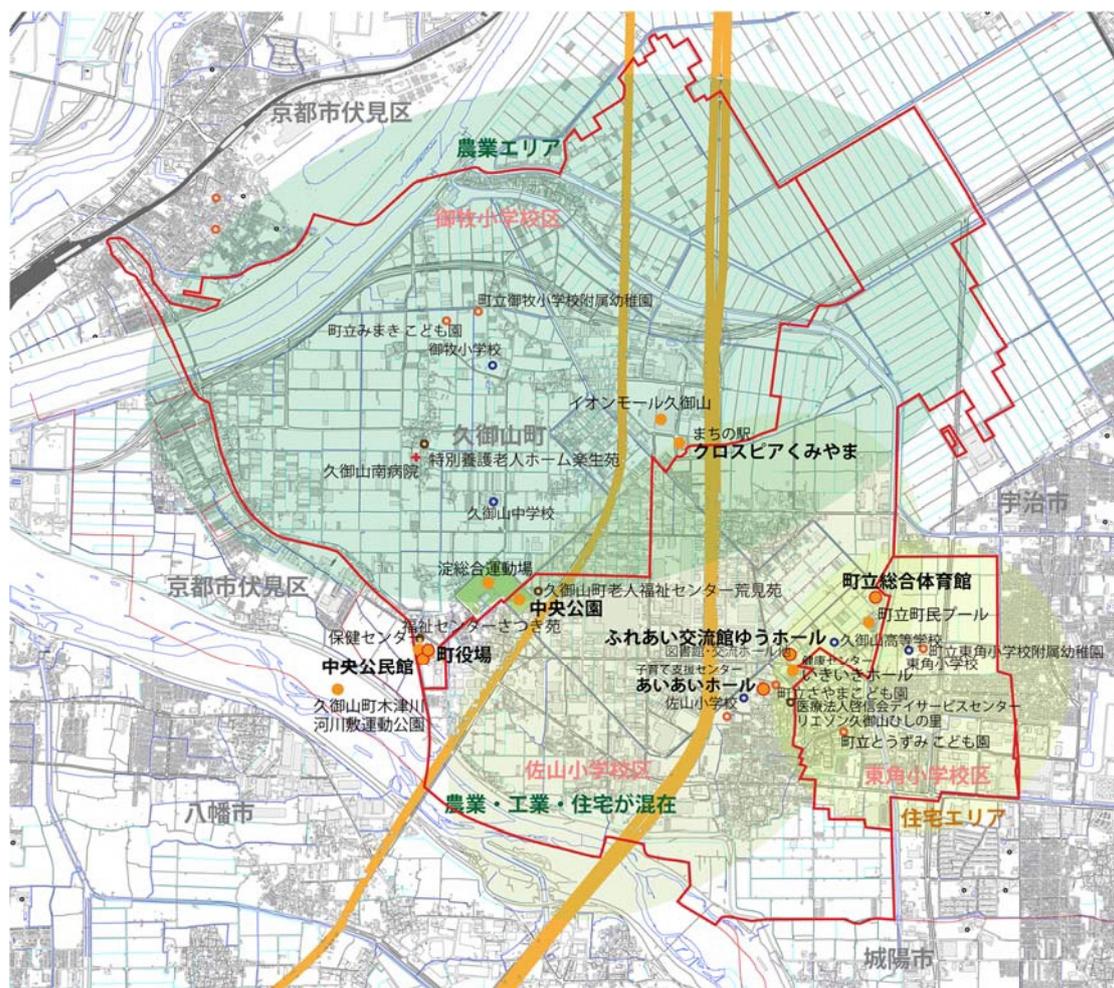


図 3 関連施設等の立地状況

2.2.2 久御山町近隣に位置するホール

- ・久御山町周辺に位置するホールで大規模なものは「文化パルク城陽」「宇治市文化センター」「八幡市文化センター」で、1,200～1,300 人収容となっている。
- ・次いで 500～700 席程度の中規模のものが多く。

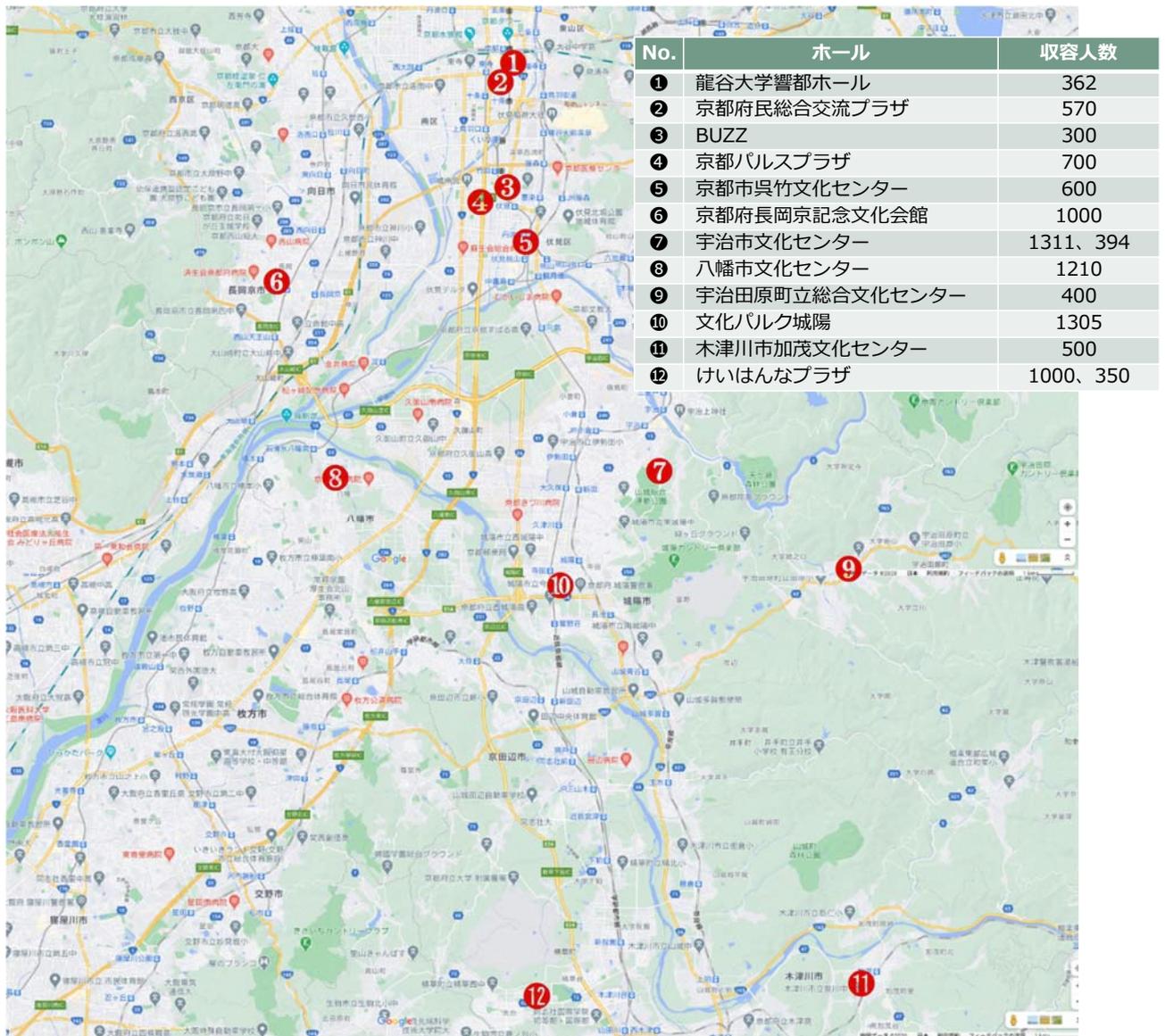


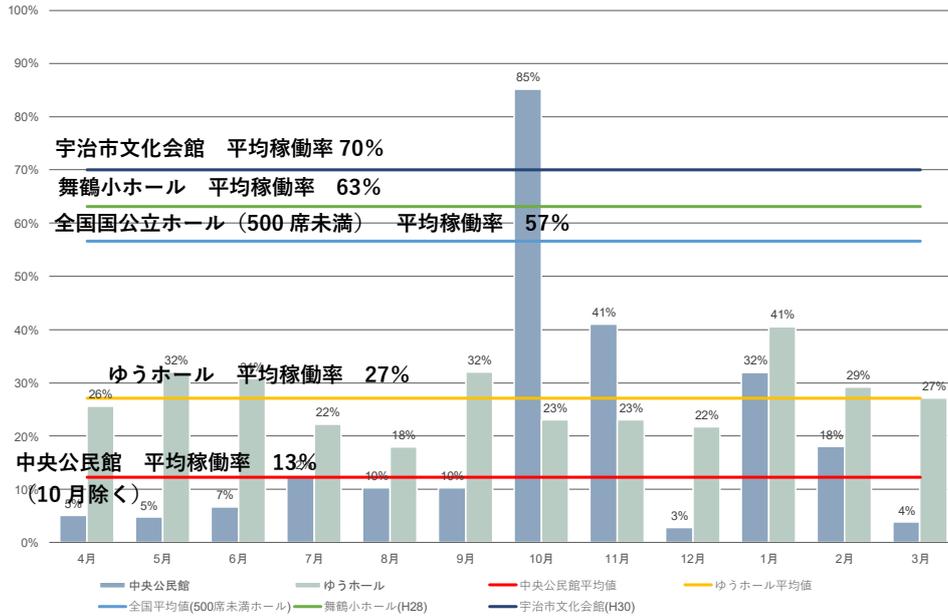
図 4 久御山町近隣に位置する収容人数 300 人以上のホールの分布

2.3 中央公民館の稼働状況

以下、中央公民館のホール及び会議室の稼働率等について整理を行う。

■中央公民館およびゆうホールのホール稼働率

- 中央公民館のホールは、文化祭のため10月の稼働率が非常に高いが、年間の平均稼働率は全国平均および周辺自治体等と比較すると低い
- ゆうホールのホールは、中央公民館と比較すると稼働率は高いが、全国平均および周辺自治体等と比較すると低い

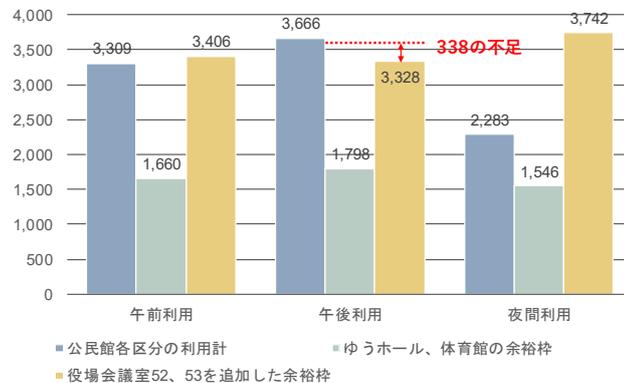


出典 平成30年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書より作成

図5 中央公民館と周辺のホール等の稼働率における比較

■中央公民館とその他施設の会議室における利用者と収容可能人数の比較

- 平成29年度において、最も利用が集中した11月と比較
- 午前、午後、夜間ともゆうホール・体育館の会議室だけでは、中央公民館の会議室のニーズは吸収できない
- 役場の会議室を含めても、午後は388人分不足している

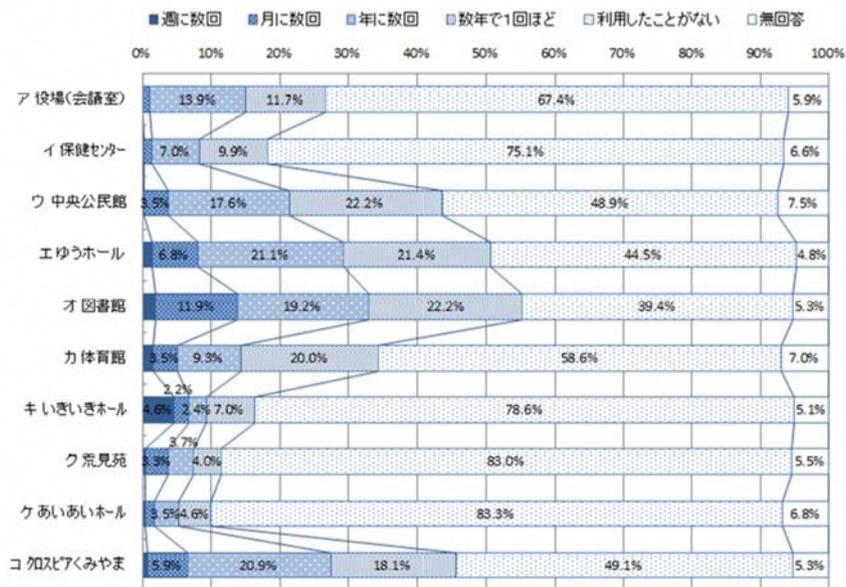


出典 平成30年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書より作成

図6 会議室の収容可能人数における中央公民館とその他施設の比較

■住民アンケートによる公共施設・中央公民館の利用頻度

- 中央公民館は、回答した住民の約半数が未利用
- 利用したことがある住民でも約9割は、年に数回、数年で1回の利用頻度
- ゆうホールは中央公民館と比較して、若干利用頻度が高い

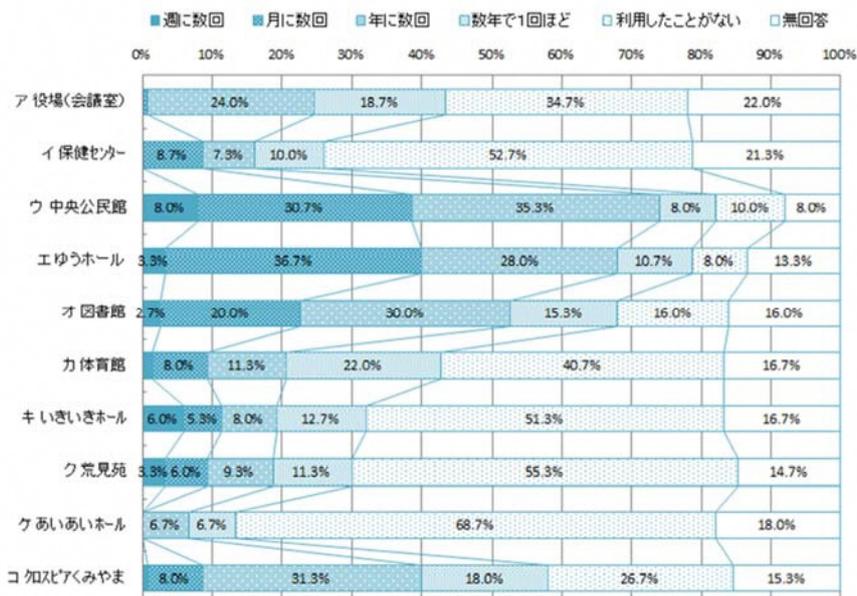


出典 平成30年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書

図7 住民アンケートによる公共施設・中央公民館の利用頻度

■文化サークルアンケートによる公共施設・中央公民館の利用頻度

- 文化サークルアンケートの回答者の約8割が女性、8割以上が60歳以上
- 文化サークルの利用頻度は、ゆうホールと共に高い
- 中央公民館は、週に数回が8%、月に数回が30.7%

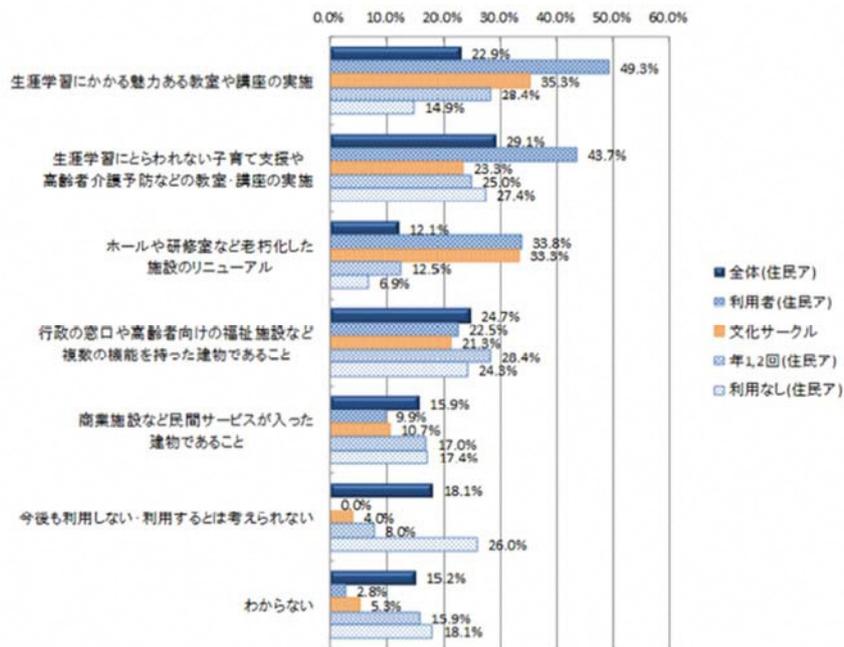


出典 平成30年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書

図8 文化サークルアンケートによる公共施設・中央公民館の利用頻度

■住民アンケートと文化サークルアンケートの結果比較（今後の利用について）

- 生涯学習にかかる魅力ある教室や講座の実施が高い。住民の利用者の方がより重要と認識
- 施設のリニューアルは、住民の利用者、サークルの利用者双方で重要と認識

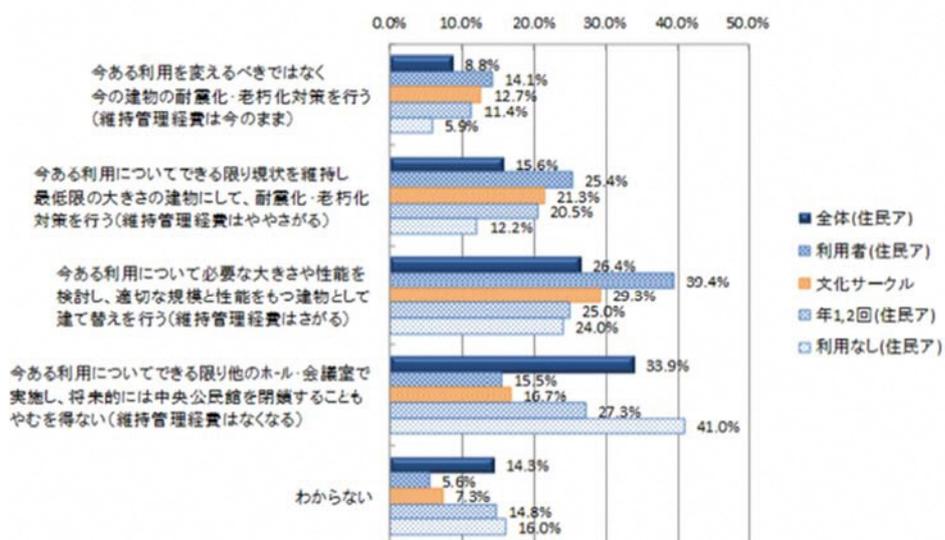


出典 平成 30 年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書

図 9 今後の利用について、住民・サークルのアンケート結果比較

■住民アンケートと文化サークルアンケートの結果比較（どのような公民館が望ましいか）

- 適切な規模と性能を有す建物としての建替えが全体的に高い
- 一方で利用していない層からは、維持管理費の観点から閉鎖もやむを得ないという認識



出典 平成 30 年 公共施設・中央公民館のあり方に関するアンケート 調査結果報告書

図 10 公民館の望ましい姿について、住民・サークルのアンケート結果比較

■ホール・会議室の利用率、住民・文化サークルアンケートのまとめ

表 1 稼働率・利用頻度等アンケート結果

項目	稼働率・利用頻度等アンケート結果のまとめ
ホール利用状況	<ul style="list-style-type: none"> 中央公民館のホール稼働率は、10月（文化祭によるピーク）を除くと年平均で13%となり、周辺自治体、全国平均と比較しても非常に低い ゆうホールのホール稼働率は、年平均で27%となり、周辺自治体、全国平均と比較しても低い 町全体としてホールの稼働率は低い
会議室利用状況	<ul style="list-style-type: none"> 利用が集中する10月、11月、1月は、ゆうホールや体育館、役場等、他の公共施設の会議室を利用する必要がある
住民アンケート	<ul style="list-style-type: none"> 回答者の半数以上が60歳以上 回答者の約9割が未利用、数年で1回、年に数回の利用となり、ほとんどの住民が中央公民館を利用していない
文化サークルアンケート	<ul style="list-style-type: none"> 魅力のある講座等の実施のニーズが高く、商業施設や民間サービスのニーズは低いが、回答者の8割が女性で8割以上が60歳以上となり、町全体から見ると一部の意見と考えられる
住民・文化サークルアンケート結果比較	<ul style="list-style-type: none"> 「生涯学習にかかる魅力ある教室や講座の実施」は住民の利用者、サークル利用者双方で最も重要と認識 維持管理費の観点から、適切な規模と性能を持つ建物としての建替えが、全体的に高い回答を得ている

以上を踏まえ、まちづくりセンターの整備に当たっては、以下の視点が重要と考える。

- ⇒ 現状のホールや会議室の低い稼働状況を大きく改善する施設規模の設定及び取組が不可欠である。
- ⇒ 現在利用している層の「生涯学習にかかる魅力のある講座の実施」というニーズを大切にしつつ、これまで把握できていない年齢層のニーズについて把握し、これを引き出す取組が必要。
- ⇒ 維持管理費の観点から、適切な規模・性能で整備する。

2.4 CCAC 構想に位置付けられた「7つの機能」の現状整理

2.3 における中央公民館の稼働状況等を踏まえ、まちづくりセンターの施設規模・機能を考えるに当たっての前提条件の整理として、CCAC 構想に位置づけられた7つの機能の現状整理を行った。

	CCAC 構想に示された方向性	現状
①子育て支援	子どもの遊びスペースを兼ね備えた相談室や妊産婦等を対象とした教室 子育てに関連する講座	少子化が進展 保健センターやあいあいホールなどがある 親子や子どもが室内ですごす場にニーズ有（年代別） 子育てサークルなど保護者の主体的な活動意欲は弱い
②子どもからシニア世代、高齢者の活動支援	現老人福祉センターのサークル活動を多世代の交流の場として拡大 文化・芸術、健康、スポーツ、介護予防の学習など、生涯現役の意識づけ	中央公民館で従来の公民館活動の制約の中でサークル活動や講座を実施 ゆうホール、体育施設等がある 高齢化に伴い自力での移動・訪問が困難な高齢者が増える
③生涯学習環境の充実	自身が学び、深め、他に伝えるという、個から集団へと学習の環がつながり	
④多世代交流・多文化交流	目的がなくても気軽に立ち寄れる空間を設定 自然と顔見知りになり新しい交流が生まれるような場作り 世代や文化を超えて交流ができるような機会を提供	中央公民館はサークル活動や講座参加者が行く場所で、ぶらりと立ち寄りづらい 気軽に立ち寄れる空間は住民からのニーズが高い
⑤社会福祉領域との連携・協働	心に不安抱える人や発達に課題が見られる人たちに自由に表現してもらえる場 療育環境の場 当人や家族が交流できる場	未就学児の療育については、地域福祉センターの2階で行っている。運動ができる環境が必要
⑥防災拠点	災害時の避難場所となる設備を備える 防災学習等に取り組む拠点	被災時に柔軟に対応できるオープンスペースが不足している 地域防災計画により、非常時には臨時救護所、応急教育教室として開設
⑦文化財の保護・活用	資料の保管や展示企画 旧山田家住宅の活用と連携	中央公民館で、文化財の保管・展示を実施 クロスピア・ゆうホールにおいて歴史・産業関連の展示あり

2.5 官民連携方式の導入検討

■官民連携手法への期待

公共施設等の整備・運営における官民協働手法（PPP/PFI 手法）等の導入への期待効果として、一般的に以下のものが挙げられる。

- 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること ← 民間の「創意工夫」
- 公共サービスの提供に対する行政としての関わり方の改善
← コスト意識、人的資源の集中
- 民間の事業機会創出を通じた経済の活性化
- 公共による支出の平準化（民間が資金調達を行う場合）

■本事業における官民連携手法への期待

- 設計から維持管理・運営を同一契約とすることにより、維持管理のしやすさ・コスト等も考慮した設計がなされる
- 一括契約により全体の事業費の低減が期待出来る

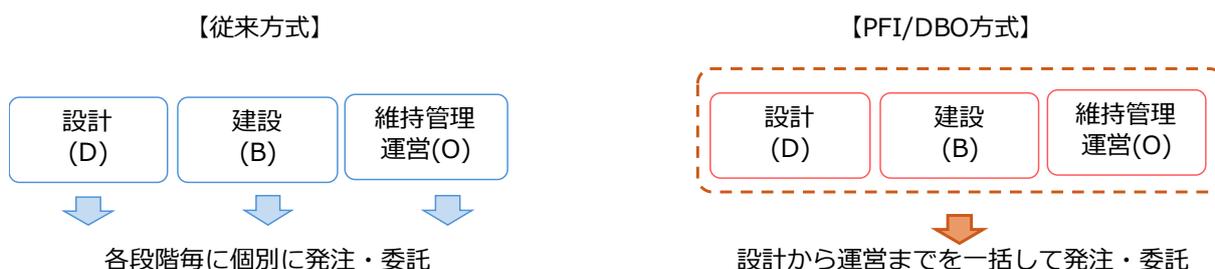


図 11 従来方式と PFI/DBO 方式の比較

表 2 官民連携事業（PPP・PFI 等）の主な手法一覧

事業方式	設計 (D)	施工 (B)	運営 (O)	概要	一般的な事業期間
①DB	○	○	—	従来は分離発注されていた設計・施工業務を包括化し、サービスの向上と費用縮減を図る事業手法。施工時のコスト管理を事業に組み込むことで、全体のコスト削減等を図る。	1～3年
②指定管理者制度	—	—	○	民間事業者のノウハウを生かし、公共施設の管理・運営を行い、サービス向上と費用縮減を図る事業手法。指定管理業務に加え、事業者の創意工夫による「自主事業」も可能。	3～5年
③定期借地方式	○	○	○	民間事業者が一定期間土地を借り、施設等の整備・管理をする事業手法。期間満了後に、原則、借主が更地として貸主に返還。	15～50年

④PFI/DBO等	○	○	○	民間事業者のノウハウの活用により、費用縮減とサービス向上を図る事業手法。 特定の時期に施設所有権を民間から公共に移転させる BTO/BOT 方式や、民間資金を活用しない DBO 等、複数の手法が存在。	15～30 年
-----------	---	---	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------

このうち、③は公共が土地を貸し付けたのちは事実上の「民間事業」（施設の所有・運営は民間）であり、民間の工夫を引き出しつつも、公共の関与も相当程度残すことを前提とする本事業のコンセプトにそぐわないと考える。

一般的には、民間事業者参画のメリットを引き出しつつ公共の関与を残すのであれば、DB方式によって設計施工一括で行った後、同施設の運営に任せる①+②もしくは、PFI/DBO方式により、設計から維持管理・運営までを一括して行う④のいずれかの手法が適していると言われている。

■DB+指定管理と PFI/DBO

DB+指定管理と PFI/DBO方式の特徴、メリット・デメリット比較については、以下表のようにまとめることが出来る。

本事業の事業手法としてどちらがより適しているかについては、運営における考え方・体制等も踏まえながら総合的に検討・判断することが必要である。従い、本節では一般的な比較を行うに留め、後段で再度比較・検討を行う。

表 3 指定管理と PFI/DBO の比較

	DB+指定管理	PFI/DBO
特徴	<ul style="list-style-type: none"> DB と指定管理は別の企業体が実施 指定管理業務の契約期間は通常 3～5 年 	<ul style="list-style-type: none"> 設計～維持管理まで一つの契約 複数の企業が協力して円滑な事業実施を図る PFI の場合は民間が資金調達を行い、公共は割賦払いを行う DBO の場合は、完工時に公共が建設費を一括して支払い（資金調達は公債発行等による）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 契約期間が短めであるため、状況変化に応じた業務内容の修正・変更は比較的容易。 事業内容について、町の意向が比較的反映させやすい。 維持管理のみ（設計施工を含まない）のため、対応可能な事業者候補が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計～管理運営を事業者が一貫して行うため、事業者の創意工夫等が活かされやすい。（⇒事業者がハード整備についてアイデア等を持っていないとメリットが活かせない）。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備に関して民間事業者の創意工夫等が反映されにくい。 継続的（3～5 年毎）に事業者選定プロセスが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間が中長期（15～30 年）に渡るため、業務内容が硬直化しがちなため、経年的な状況変化等への対応が課題。 中長期に渡る事業運営体制の確保が求められる。

第3章 まちづくりセンターに対する住民の期待

3.1 住民意向調査の結果まとめ（住民委員ヒアリング、アンケート、座談会）

3.1.1 住民委員ヒアリング

まちづくりセンター整備計画に関する本格的な検討を開始するに当たり、まず「全世代・全員活躍まちづくりセンター整備検討委員会」（以下、整備検討委員会）の住民委員全8名の方に、個別に話を伺った。

■概要

- 対象：住民委員 8名
- 日時：令和2年9月11日(金) 午後
- 方法：1人当たり約45分ずつ 対面にてヒアリング。

■ヒアリング結果

項目	主な意見
全体	<ul style="list-style-type: none">• 今までの中央公民館は特別な時だけに行く場所。高齢者、サークル参加者だけが集まる場所、とのイメージ。• 新しいまちづくりセンターは、若い人が気軽に立ち寄り、集まれる場所が良い。
ホール	<ul style="list-style-type: none">• ホールの利用は主に特別なイベントの時のみ。利用率は高くない。必要な時だけホールになるような工夫は出来ないか。• ゆうホールは大きな音が出せないで、音の出せるホールが欲しい。• 多目的ホールとして「ゆうホール」があるので、専用のホールが欲しい。• ホールがあれば、以前のように近隣市町と持ち回りのイベントも開催出来る。
諸室	<ul style="list-style-type: none">• 出来るだけオープンなスペースにした方が色々な使い方が出来て良い。• 会議室は企業も利用しており、重要な収入源にもなっている。• 音楽室、和室、調理室は残して欲しい。サークル活動でのニーズも高い。• 図書館機能は広い世代の交流促進に役立つのではないか。
既存他施設との関係	<ul style="list-style-type: none">• 町内には施設がたくさんある。重複機能等を検討・整理し、必要最低限の機能にすべき。将来の維持管理費等が心配。• ゆうホールは図書館併設かつ近くに団地やこども園もあり、町内外の人に多く利用されている。• 未就学児の親は、あいあいホールによく集まっている。• （車が運転できる大人は）楽しい場所であれば、町の東から西への移動はそれほど問題でない。

住民参加・運営	<ul style="list-style-type: none"> • 運営等の担い手がない。成人式の委員や子育てサークルのリーダー等も成り手がない。 • 自ら声を上げないだけで、実はやりたい人は結構いるのではないか。 • 高校生はターゲットとして重要。巻き込む方法はないか？ • まちづくりセンターは、住民の協議会が運営出来るようになると良い。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 外部講師による習いごとの教室の需要は高いのではないか。 • サークル等で作ったものを展示出来るスペースが欲しい。 • 子どもが体を動かして遊べるスペースが欲しい。 • 会社を訪問したお客さんとビジネスランチが出来る場所が欲しい。

3.1.2 アンケート

まちづくりセンター整備について、広く住民から、特にこれまでのアンケートではあまり意見等を把握出来ていなかった比較的若い世代の意見等を把握するため、インターネット（スマートフォン）を用いたアンケート調査を実施した。

■概要

- 対象：久御山町民（町広報誌での全戸：7,146世帯）
- 方法：QRコード付きチラシ（A4表裏1枚）を配布し、「クエスト」サイトにより回答集計
- 期間：令和2年11月15日～令和2年11月30日
- 設問数：19問
- 回答数
 - ネット回答：131
 - 町政モニター：86
 - 文化サークル：149



図 12 配布チラシ

■設問

◆あなたについて

年齢（年代）／性別／居住エリア／職業

◆これまでの中央公民館について

中央公民館の利用経験の有無／利用時の訪問頻度／一緒に利用した人／利用目的／来訪時の交通手段

◆これからつくる「まちづくりセンター」について

まちづくりセンター整備の認知／まちづくりセンターに良いと思うキーワード／まちづくりセンターに期待すること・イメージ／利用意向（頻度）

まちづくりセンター計画への意見・参加の意向／まちづくりセンターの使い方・企画などを考えていくことの賛同／まちづくりセンターのワークショップへの関心／その他

■回答者属性

• 年代

サークル参加者からの回答が多かったこともあり、70代以上の回答が多くなっているが、当初の目的であった若い世代からも相当数の回答を得た。

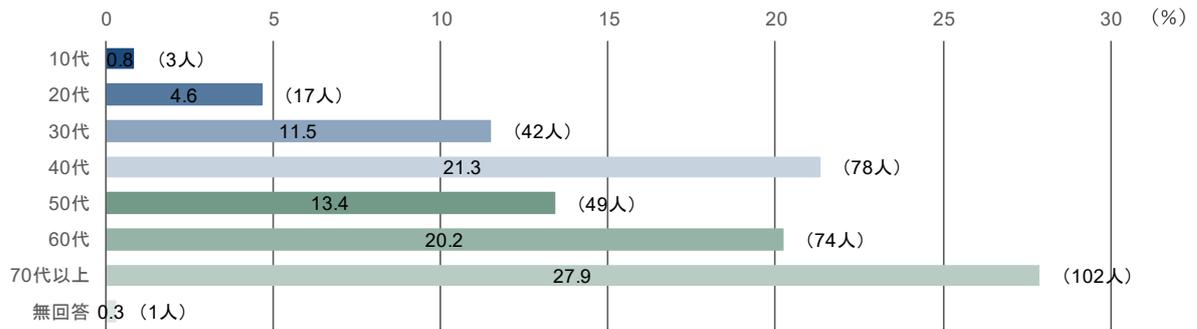


図 13 回答者の属性 (年代)

• 性別

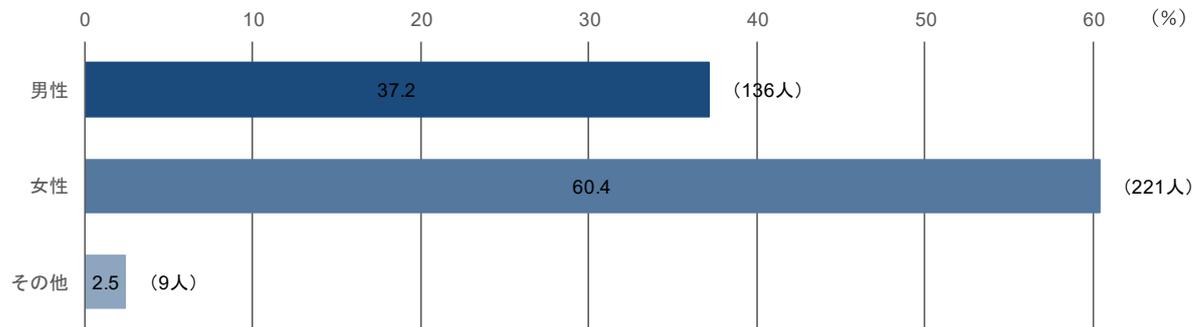


図 14 回答者の属性 (性別)

• 居住エリア

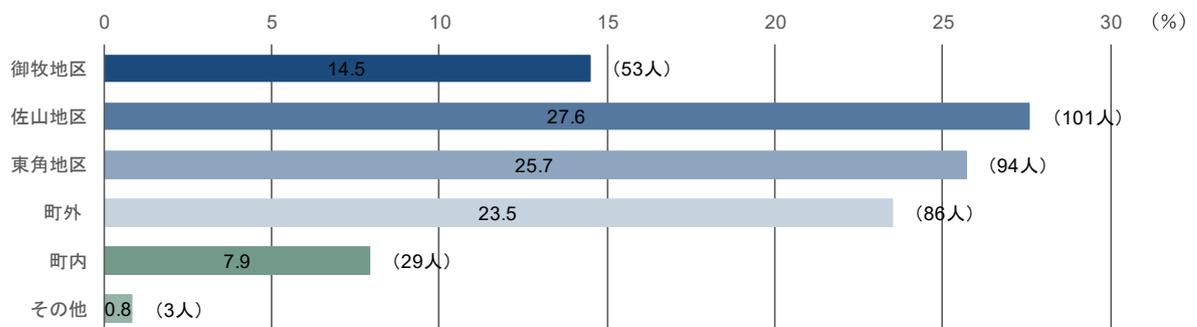


図 15 回答者の属性 (居住エリア)

• 職業

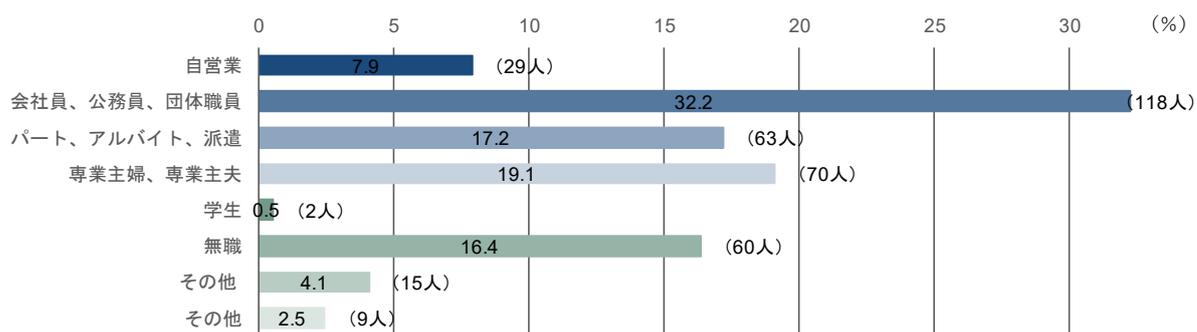


図 16 回答者の属性（職業）

■結果（抜粋）

以下に主な回答結果について記す。

新たなまちづくりセンターに良いと思うキーワード（Q11）については、各世代共通で、「気軽に立ち寄れる」「開放的である」「親しみがある」の選択が多かった。また、子育て世代（30代）については、「子どもと過ごせる」の選択も多かった。

表 4 新たなまちづくりセンターに良いと思うキーワード

	(%)	20代以下	30代	40代	50代	60代	70代以上
親しみがある	55.0	26.2	35.9	51.0	48.6	51.0	
格式のある	5.0	0.0	3.8	0.0	0.0	1.0	
開放的である	45.0	40.5	51.3	40.8	50.0	43.1	
気軽に立ち寄れる	75.0	61.9	65.4	73.5	67.6	85.3	
静かで落ち着きがある	35.0	11.9	14.1	14.3	23.0	17.6	
明るくにぎやか	20.0	16.7	21.8	12.2	8.1	15.7	
独創性があるユニーク	15.0	11.9	14.1	14.3	17.6	16.7	
一人でも過ごせる	20.0	16.7	30.8	36.7	43.2	16.7	
子どもと過ごせる	30.0	59.5	23.1	12.2	8.1	4.9	
赤ちゃんと過ごせる	15.0	16.7	7.7	6.1	1.4	0.0	
自然を感じられる	20.0	19.0	12.8	20.4	24.3	21.6	
都会的である	5.0	21.4	6.4	2.0	4.1	4.9	
多少コストをかけても充実した施設	35.0	38.1	33.3	32.7	48.6	43.1	
簡素につくってコストを抑える	0.0	11.9	10.3	12.2	9.5	10.8	
その他	5.0	7.1	5.1	8.2	6.8	2.9	

また、まちづくりセンターに期待することや近いイメージ（Q12）については、各世代共通で、「気軽に立ち寄れる」「開放的である」「親しみがある」が上位となっている一方、30代以下の回答者では、子どもの学び・遊びへの期待も高くなっている。

表 5 まちづくりセンターに期待することや近いイメージ

	(%)	20代以下	30代	40代	50代	60代	70代以上
自由に使えるスペースがあり、外からでも中が見えるような立ち寄りやすい場	35.0	33.3	38.5	46.9	51.4	49.0	
喫茶や食事が出来、ゆっくり過ごせる場	45.0	47.6	51.3	44.9	58.1	52.0	
音楽、映画、演劇など文化的な催しが企画できたり体験できる場	35.0	31.0	42.3	49.0	52.7	63.7	
子育てや介護など生活のことを気軽に相談できたり、サポートできる場	30.0	19.0	16.7	24.5	14.9	6.9	
託児やキッズスペースがあり、子どもも楽しく、大人は講座などを受けられる場	15.0	23.8	23.1	6.1	14.9	6.9	
子どもが行きたい・通わせたい教室などがあり、大人は待ち時間を気持ちよく過ごせる場	35.0	45.2	30.8	16.3	16.2	14.7	
新しい情報や今時のライフスタイルなど多くの情報を発信したり手に入れられる場	30.0	7.1	23.1	24.5	31.1	29.4	
学校帰りに立ち寄って友だちとしゃべったり勉強が出来る子どもたちの居場所	30.0	11.9	14.1	4.1	4.1	1.0	
建物の中だけでなく、屋外も一体的にのびのび使える公園（広場）のような場	35.0	47.6	23.1	28.6	31.1	34.3	
その他	0.0	9.5	5.1	4.1	12.2	5.9	

3.1.3 座談会

住民委員からのヒアリング及びアンケートに加え、特定の年齢・属性を対象とした座談会を10～12月に個別に実施した

参加者：おやじの会／子育てママ／久御山町文化・スポーツ事業団職員／役場の若手職員

座談会を通じて得た主な意見は以下の通り。

項目	主な意見
ホール	<ul style="list-style-type: none"> 文化サークルの発表の場として、ステージ（舞台）のニーズは高い 事例を見ると、ホールにも様々な使われ方があることを知って、人が集まりやすい場になってほしいと思った オープンな場所に舞台があって発表会（立ち寄ったり新たに知ることができる） 用途を固定しないロビーやライブビューイング・eスポーツのモニター設備 コンパクトでリーズナブルなホール（公民館は、客席数が多く、利用料が高いため、住民にとっては簡単には借りられない） 防音設備（ゆうホールは図書館と学習室があり、楽器が限定される） 年に数回だけのために600人規模のホールが必要か疑問
音楽室	<ul style="list-style-type: none"> 音楽室は防音設備を備えたものが必要 音楽室は使われているイメージがない（以前は取り合い）
和室	<ul style="list-style-type: none"> 和室があれば、茶室の機能は担保できる
調理室	<ul style="list-style-type: none"> 保健センターにもある 久御山の野菜を使った料理教室ができるといい。
文化財	<ul style="list-style-type: none"> 遺跡展示室。見せ方等に工夫が必要 旧山田家等に集約することも考えられる。
諸機能	<ul style="list-style-type: none"> ITを学べるスペース e-Sports、カードゲーム、ミニ四駆、を一緒に体験する場 町内にはない習い事の場
交流・集いの場	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者、母親、子どもなど多くの人が集まれる場 Cafe等の手伝いで障がいのある人なども活躍出来る場 柔らかくオープンな雰囲気（公民館には閉鎖的で堅いイメージがある） 同じ年齢の子どもがいる親同士の情報交換やおしゃべりをしてリフレッシュできる場 乳児と走り回る子とある程度分ける（専用スペースまでは不要） 雨の日でも子どもが遊べる屋内スペース

	<ul style="list-style-type: none"> • 3小学校区で隔たりがあり、1つになる場 • 簡単な飲食ができてくつろげる場 • 休日に訪れることが出来る場
その他	<ul style="list-style-type: none"> • メンテナンス費用が出来るだけ少ない方がいい • 施設を利用してくれる団体育成が必要 • 1.1mの盛り土をして防災拠点

3.2 整備検討委員会における主な意見

整備検討委員会においても、活発な意見交換が行われたが、まちづくりセンターの整備の方向性に関する主な意見は以下の通り。

- 若い人や子どもが気軽に立ち寄り、集まれる
- 町役場の横にあるという立地を活かして、賑わいの形成ができるとよい
- 必要な時だけホールになると良い
- しっかりとしたコンサート等が出来る専用のホールが欲しい
- 維持管理費や若い世代への負担軽減に配慮したい
- 避難機能等災害時の対応もしっかりと考慮すべき
- できるだけオープンなスペースにしたい
- サークル活動、企業の会議、学習を目的とした利用ができる部屋も必要

3.3 まちづくりセンター整備の方向性

第1章で整理したあり方検討委員会及びCCAC構想における方針・位置づけ及び本章で調査・整理を行った住民意向調査の結果は、概ね次の図のように総括出来る。

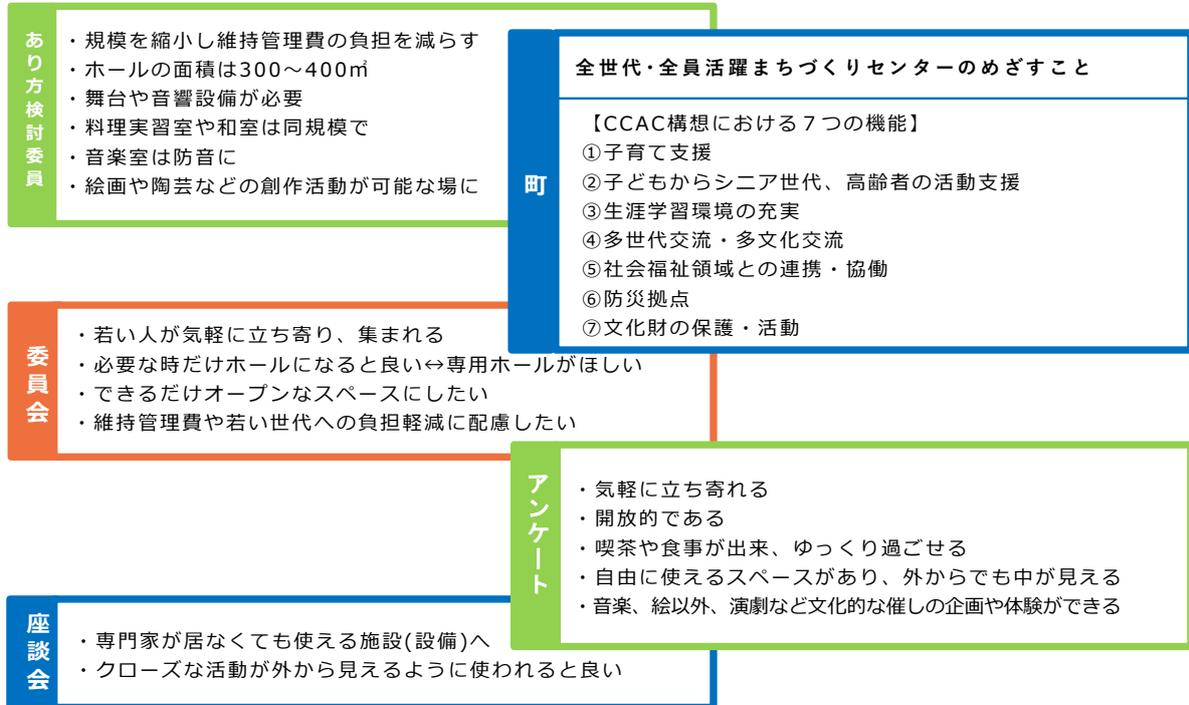


図 17 まちづくりセンター整備の方向性 (各ステークホルダーによる意見等)

第4章 まちづくりセンターの役割・コンセプト

4.1 まちづくりセンターの役割と位置づけ

前章までに整理した久御山町及び中央公民館に関する現状ならびにまちづくりセンターに対する住民等の期待や意見を踏まえ、まちづくりセンターの目的・役割を以下の通り定める。

- 社会教育法第 20 条に規定される公民館の目的を達成するための施設
- 現代的課題に対応する機能を有する施設（CCAC 構想における機能）

■社会教育法第 20 条

公民館は、市町村その他一定区域内の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

■現代的課題に対応する機能を有する施設（CCAC 構想における機能）

①子育て支援

- ・子どもの遊びスペースを兼ね備えた相談室や妊産婦等を対象とした教室
- ・子育てに関連する講座

②子どもからシニア世代、高齢者の活動支援

- ・現老人福祉センターのサークル活動を多世代の交流の場として拡大
- ・文化・芸術、健康、スポーツ、介護予防の学習など、生涯現役の意識づけ

③生涯学習環境の充実

- ・自身が学び、深め、他に伝えるという、個から集団へと学習の環がつながる環境

④多世代交流・多文化交流

- ・目的がなくても気軽に立ち寄れる空間を設定
- ・自然と顔見知りになり新しい交流が生まれるような場作り
- ・世代や文化を超えて交流ができるような機会を提供

⑤社会福祉領域との連携・協働

- ・心に不安抱える人や発達に課題が見られる人たちに自由に表現してもらえる場
- ・療育環境の場
- ・当人や家族が交流できる場

⑥防災拠点

- ・災害時の避難場所となる設備を備える
- ・防災学習等に取り組む拠点

⑦文化財の保護・活用

- ・資料の保管や展示企画
- ・旧山田家住宅の活用と連携

従来の公民館としての役割は引き続き果たしつつ、CCAC 構想において整理を行った現代的な課題についても対応が出来る施設とする。

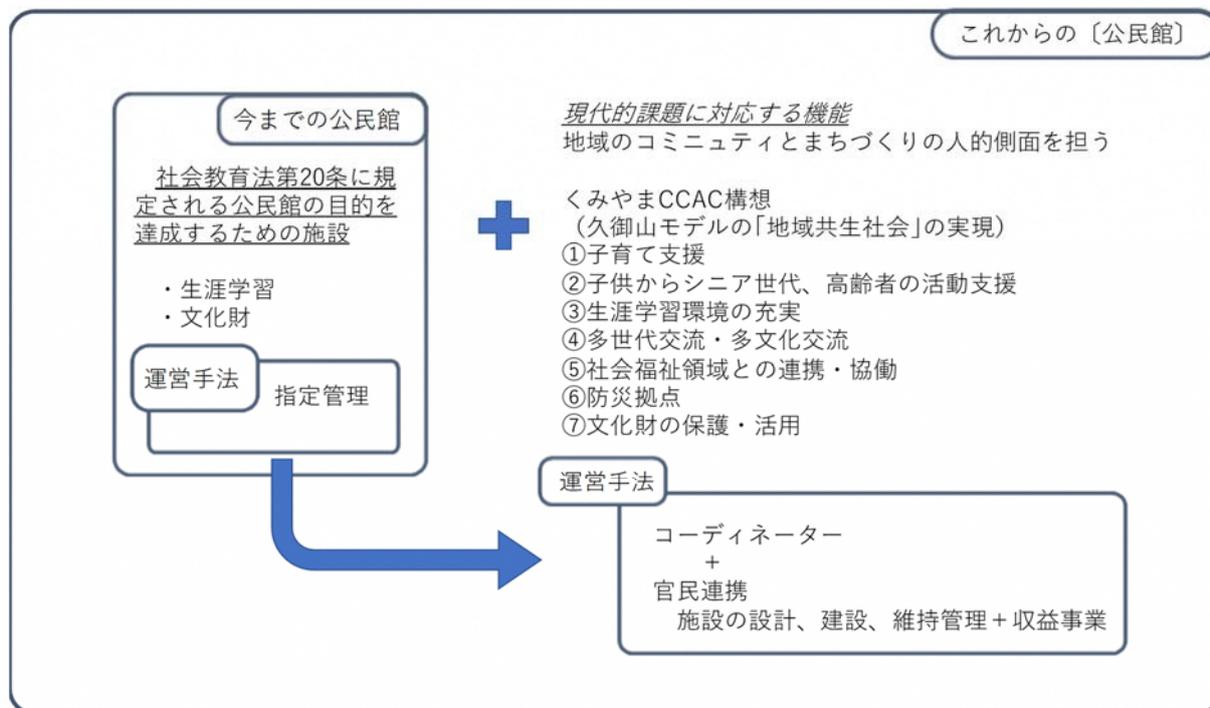


図 18 まちづくりセンターの役割と位置づけ

4.2 まちづくりセンターのコンセプト

- すべての世代の人が集まり、過ごし、学びの裾野を広げ、交流し久御山を愛し久御山で活躍できる拠点の提供

CCAC 構想における誰もが交流できる「地域共生社会」を実現するためには、年齢や障がいの有無を問わず、誰もが交流できる「多世代交流の場」づくり、また、誰もが能力を活かしてコミュニティの中で活躍できる新しい働き方の推進、地域の中でいつまでも活躍できる健康増進を図る取り組みの普及など、「居場所と役割を持つコミュニティ」づくりが重要となる。

さらに、地域住民が学習活動をとおして絆を形成し、コミュニティへの参画や地域課題の解決を図っていくことの重要性が増しており、「公民館」等の社会教育施設が中心となり、現代的課題・地域課題の発見・解決に関する領域を「つなぐ役割」を果たす必要がある。

このことから、まちづくりセンターは、従来から人づくり、地域づくりの拠点である「公民館」の幅を広げ、子育てや福祉など様々な学びや体験ができる場所、個人やグループの活動を見てもらえる、知ってもらえる場所、多くの人が気軽に立ち寄れる場所として、様々な出会いから新たなつながりが生まれ、誰もが活躍できる社会教育・福祉の拠点として整備することとする。

■まちづくりセンターの役割

公民館機能	・ 社会教育・生涯学習の拠点
① 子育て支援	・ 子どもの遊びスペースを兼ね備えた相談室の設置 ・ 妊産婦対象や子育てに関連する講座の開催
② 子どもからシニア世代 ・ 高齢者の活動支援	・ 文化・芸術、健康、スポーツ、介護予防の学習などに取り組み生涯現役の意識づけを促進する多様な機会・講座等の提供
③ 生涯学習環境の充実	
④ 多世代・多文化交流	・ 目的がなくても気軽に立ち寄れる空間を設定 ・ 様々な世代・住民等が発表や表現をしやすい場の提供 ・ 世代や文化を超えて交流ができるような機会の創出
⑤ 社会福祉領域との連携・協働	・ 心に不安を抱える人や発達に課題が見られる子どもたちなどに自由に表現してもらえる場の提供
⑥ 防災拠点	・ 災害時の避難場所となる設備を整備 ・ 通常時は防災学習等に取り組む拠点として活用
⑦ 文化財の保護・活用	・ 町の歴史に興味を持ち、学べるような資料の保管や展示企画の実施

4.3 運営と官民の役割分担についての考え方

■運営に関する基本方針

まちづくりセンターの目的・役割を最大限に引き出すべく、「官民連携」により、役場等と民間の「運営事業者」がよく協調・協力しながら、必要な業務・運営を進めていくこととする。

町は、所管課等と運営事業者とのつなぎ役として「コーディネーター」を設置する。

※コーディネーターの役割（案）

- ・ まちづくりセンターにおける生涯学習、サークル活動、文化・芸術活動等の企画・運営等に関する、運営事業者との協議・調整
- ・ 将来的には、中央公園、クロスピア、ゆうホール等、町内他施設の連携・有効活用に向けた取組施策の検討・実施やこれらを通じた町全体の活性化等に向けた取組の検討・実施も検討。

■官民の役割分担に関する基本的な考え方

- ・ 役場 : 子育てや福祉、防災などの公的な機能・活動。
- ・ コーディネーター : (上記の通り)
- ・ 運営事業者 : 生涯学習、サークル活動、文化・芸術創造等の企画・実施
貸館、自主事業等、まちづくりセンターの機能・目的を最大化する活動
- ・ 建設・維持管理会社 : 建物（ハード面）の整備・維持管理。効率的な整備・維持管理と中長期でのコスト（LCC：ライフサイクルコスト）の削減を図る。

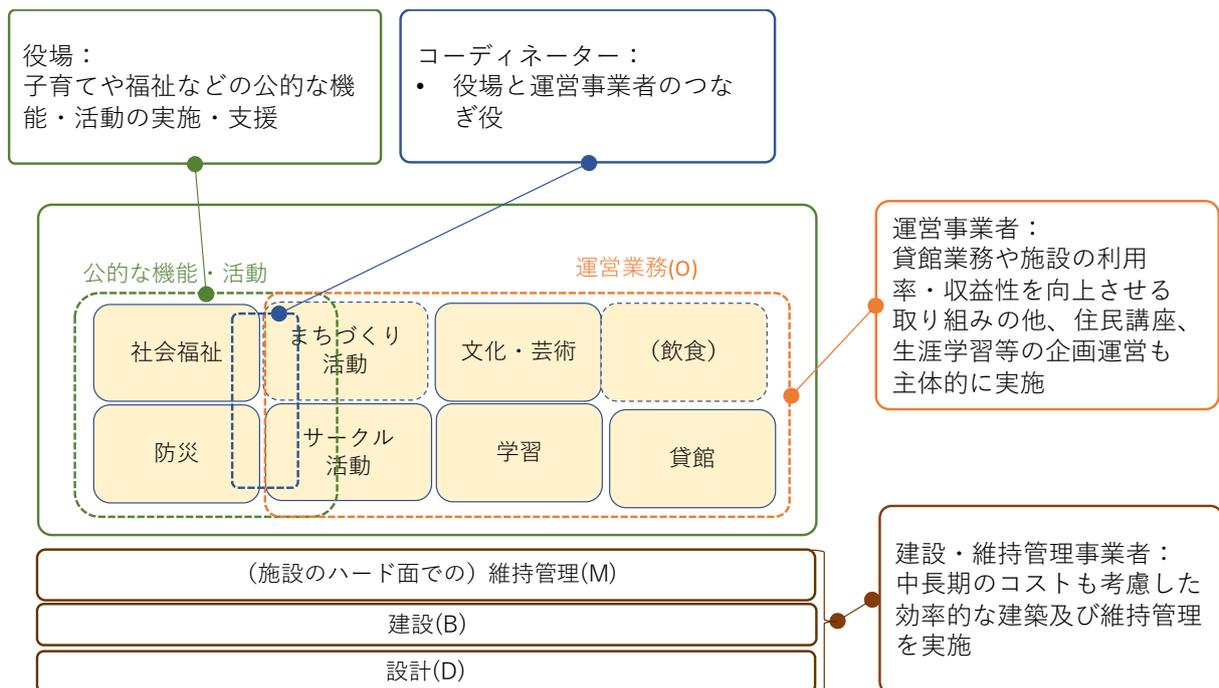


図 19 まちづくりセンター運営における役割分担のイメージ (案)

第5章 施設規模と導入機能の検討

5.1 施設整備の考え方

まちづくりセンターの役割・コンセプトや住民等の期待等を踏まえ、まちづくりセンターの設計に際しては、以下の考え方を基本とする。

■全体

- ・ 屋外及び半屋外空間を取り入れた賑わいを作る設計
- ・ 延べ床面積は約 2,000 m²
- ・ 既存樹木を活かした施設配置
- ・ 水害に配慮した建物フロアの高さ設定とその手法検討

■ホール

- ・ 定員は 300 名程度を想定
- ・ 可動間仕切りでホール①（定員 120 名程度）とホール②に分割出来るフレキシブルな構造
- ・ ホール①には常設の舞台と固定席を設置
- ・ コーラスや学校の吹奏楽の発表等での利用を念頭に音響・照明に配慮
- ・ 文化祭等大人数での利用の際には、300 名を超える人が観覧出来る様、構造上の工夫を行う

■諸室

- ・ 中央公民館と同規模の調理実習室、和室
- ・ 和室は、お茶の教室が出来るものを最低 1 室
- ・ 絵画や陶芸などの創作活動が可能な部屋
- ・ サークル活動、企業の会議・打合せ等、多目的に使える会議室を複数室
- ・ 楽器の練習等のために、防音設備の整った部屋
- ・ 子育て支援や療育の子どもの遊び場として使える部屋

■共用スペース

- ・ 行政情報・産業情報・地域活動情報、イベント情報 等の各種情報を発信するコーナーを配置する
- ・ 施設の案内や予約ができる窓口を配置する
- ・ コンセントや個室空間等、必要な設備を備えたコワーキングコーナーを確保し、町内外の方の働く場（打合せの場）として提供
- ・ [図書館的な機能の導入も検討](#)

■カフェスペース

- ・ 共有スペース内に、自由に利用できる営業許可が取れる程度のキッチンを設置し、時間帯や期間で住民や民間事業者でも使用できるコーナーを確保する
- ・ 広場でのイベント時の利用も想定し、屋外へのアクセスに配慮する

■埋蔵文化財スペース

- ・ 文化財を展示するスペースを設置する。

■広場スペース

- ・ 催しが開催できるイベントスペースを整備する
- ・ 子どもから高齢者まで地域住民が日常的に利用できるオープンスペースとして整備する
- ・ 半屋外区間および屋内空間と連携した使い方を想定する
- ・ 利便性、安全面を踏まえて駐車場と広場のより良い配置関係を提案する
- ・ 芝生や植栽など憩いの場や療育教室の子どもたちを意識した計画とする

■施設配置等

- ・ 中央公民館の跡地に建設
- ・ 中庭を活用すると共に中庭と建物の間には半屋外空間を設ける
- ・ 中央公民館前の楠はそのまま保存する
- ・ 既存の庁舎との全体のデザインバランスに配慮する

■防災への配慮

- ・ 建設に当たっては、ハザードマップに示された洪水リスクを考慮し、一階フロアレベルが1.1m以上を確保できるよう、コスト縮減や平面・断面計画の合理性を合わせて、地盤面の高さ設定や建物基礎設計などの工夫を行うこと。
- ・ 災害時の避難所としての役割を果たす（避難所として活用できる空間、電源確保、物資）

■その他施設整備における留意事項

- ・ 室温環境（温度、湿度、照明、採光、防音等）を快適に保ち、照明及び冷暖房の経費節約となるよう工夫する
- ・ 自然エネルギーの有効活用や、低環境負荷材料の使用により環境に優しい施設（グリーン化技術、消費エネルギー削減等）とする

5.2 建物の配置と規模感、ホールのレイアウト

■建物の配置について

にぎわいや活動が建物内で完結せず、外へしみ出すことや、新型コロナウイルスが落ち着いた後には、屋外空間の活用が活発になることを踏まえ、屋外に広場を設け、建物と広場が連携した計画とする。役場とホールと広場のつながりも考慮し、中央公民館と同位置を基本とした配置とする。

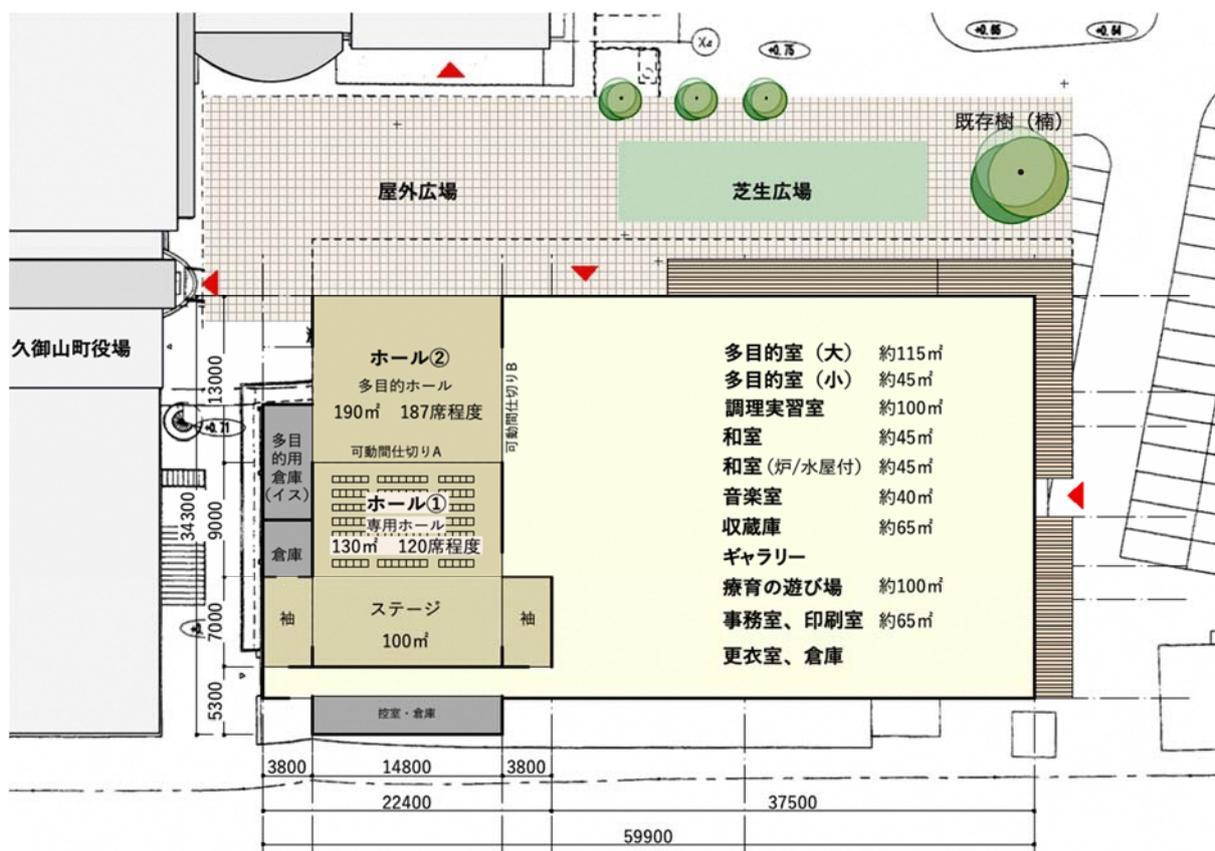


図 20 建物の配置と規模感のイメージ

■建物の規模について

面積

中央公民館は約 3,000 ㎡の規模であったが、平成 30 年あり方検討委員会での整理内容や稼働率等を踏まえ、2,000 ㎡程度の広さを基本とした計画とする。

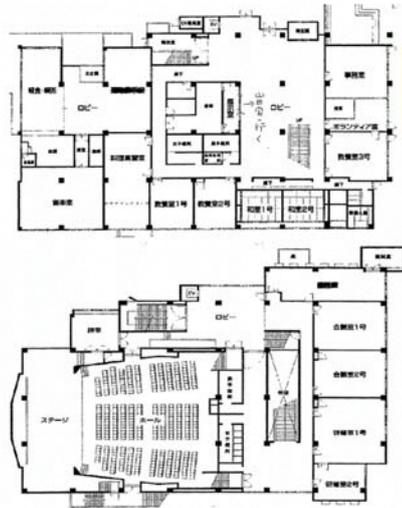
階高、構造

平屋または2階建程度を基本とし、広場に圧迫感を与えず、日照や景観に配慮した高さとする。防災に配慮し、RC造またはS造とする。内部空間のつくり方を考える上で、木架構の採用も検討する。

中央公民館

部屋名称	面積 (㎡)	収容人数 (人)
ホール	495	690
研修室①	87	54
// ②	36	15
会議室①	63	36
// ②	61	45
教養室①	45	24
// ②	43	18
// ③	49	30
和室 ①	33	18
// ②	33	18
料理実習室	68	42
音楽室	98	50

計：1,111㎡
延床面積：約3,000㎡



現時点での計画

部屋名称	面積 (㎡)	収容人数 (人)
ホール	420	300
多目的室 (大)	80	40
多目的室 (中)	40	20
和室① (20畳)	40	22
和室② (15畳)	35	19
料理実習室	70	40
音楽室	80	40

計：765㎡ (600㎡～800㎡)
延床面積：約1,500～2,000㎡

図 21 中央公民館とまちづくりセンターの規模比較

5.3 ホールの考え方

ホールについては、住民や周辺利用者が日常的に文化芸術をはぐくむことができ、多様な利用を可能にすることで空間の稼働率をあげることを目指し、以下の仕様を基本とする。

ホール① (専用ホール)

袖を持つステージ空間と 120 席程度の固定席。可動間仕切りで仕切れられ、ある程度の音響性能をもつ。

ホール② (多目的ホール)

ホール①と一体的にも使える多目的ホール。最大 300 席対応。屋外広場との一体利用も考慮した開口部のデザイン。

全般

各ホールが独立して利用できるだけでなく、合わせて活用しても快適に過ごせる温熱環境の整備。

■ホールの設計イメージ

図 22 ホールの設計イメージ



参考画像：多賀中央公民館「多賀結いの森」

■ホールの使い方イメージ

可動間仕切りを採用するホールでは、以下のようなシーンをイメージしている。空間を横断する活用によって、稼働率アップや多様な利用に対応することを期待している。

シーン 1：100 人を集客する演劇やコンサート

可動間仕切り A を閉じ、ホール①で上演。ホール②はホワイエとして利用。エントランスホールは通常業務を行い、立ち寄った人にも上映の案内を提供

シーン 2：300 人を集客する発表会

可動間仕切り A をオープンに、可動間仕切り B は閉じ、ホール①②を一体的に使用。エントランスホールをホワイエとして活用。ホワイエでは必要に応じてお茶を飲むこともできる。

シーン 3：2 つの使い方の共存

あるグループが舞台を使った練習で可動間仕切り A を閉じ、ホール①を使う。ホール②では、別のグループが子どもと遊びを楽しんでいる。立ち寄った人が遊びを楽しそうに眺めている。

■ホールと外とのつながりについて

まちづくりセンターの活動は屋内だけで完結させるのではなく、屋外空間を効果的に取り込み、多様な活動シーンを生み出すことが必要である。

求められるホール②と広場をつなぐ開口部のデザイン

視線の抜け／フラットにつながる／物理的に開き、一体的に利用ができる



第6章 民間事業者の参入意向

6.1 民間事業者へのヒアリング結果概要

検討の過程で、検討内容についての民間事業者の視点からのコメントやアドバイス、案件の事業性、設計施工のスケジュール、本件への興味の有無等について、複数の民間事業者に対しヒアリングを行った。

ヒアリング実施企業の内訳は以下の通り。

なお、便宜上、PFI等による事業実施の際の主たる役割をベースに、これら企業を設計事務所、建設会社、運営会社、ファイナンス会社、維持管理会社に分類した。

ヒアリング先：設計事務所(D:デザイン) 3社、建設会社(B:ビルド) 5社、
運営会社(O:オペレーション)2社、ファイナンス会社(F:ファイナンス) 1社、
維持管理会社 (M:メンテナンス) 1社

ヒアリングで得た主な意見は以下の通り。

参考のため、それぞれの発言者を D、B、O、F、M で示す。

項目	主な意見
設計・建設	<ul style="list-style-type: none">• 工期は2年（設計1年、施工1年）で問題ない。【B】• 工期は、2年半程度欲しい。2年は厳しい（施工2年、詳細設計に半年～1年）【O】【B】• 規模的に、設計1年、施工1年で不可能ではないが、公募開始から優先交渉権者の選定までが短い。【B】地質状況、既存の地下埋設物、測量図等が必要。【O】• 川が近いため、近隣のボーリングデータや地盤の情報が欲しい。地盤によっては工期が延びる可能性がある。【B】• 100名程度の小ホールは需要があると思う。【M】
事業手法	<ul style="list-style-type: none">• 官民連携手法である PFI もしくは DBO 方式は成立できると思うが、事業規模が小さいため、SPC（特別目的会社）を設立しない方が参画しやすい（DBO がよい）。【B】• PFI にするには規模が小さい。建設会社としては、DB+O の方が手離れが良いと思う。【B】• SPC を設立する場合にはファイナンス会社が代表企業となり、DBO では SPC を設立しないので参入ができなくなる。【F】• コーディネーターを先に選定し、全体のマネジメントを任せることで DBO をそれぞれ別発注しても、設計施工に対し要望がしっかりと伝わる体制ができる。【D】• DBO でも可能だが、ゼネコン等に幹事をお願いせざるを得ない。また、途中で事業内容と金額を見直す機会を作りたい。【O】• 建築した人が建物を一番分かっているので、その主体がそのまま M を行うのが良い。D（少なくとも実施設計）と BM は一緒の方

	<p>が、不具合が生じた際に対応がしやすい。【M】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トレンドが見えないこと等もあり O は 5 年毎に入れ替える方が、内容的にも競争力の確保の点でも良い。O と M は一緒である必要はない。【M】
事業条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間は大規模修繕を含むことがない 15 年が望ましい。【B】 ・運営が 5 年～10 年だと事業成果が出にくいので、15 年程度は設定された方がいい。【O】 ・運営体について、代表企業となるオペレーターを探すのが最大の課題。【B】 ・住民との対話による設計を進めたいのであれば、中小規模の設計事務所の参加を可能にした方がいい。参加条件について検討された方がいい（ホール等の設計実績がなくても、公共建築の実績があれば良い等）。【B】 ・設計対話によって部屋の配置一つ変えるとしても、構造や設備、コストへの影響があるため簡単なものではない。【B】 ・設計対話の内容次第では、提示金額の変更が可能とおかないと、参画しにくい。住民に公開でプレゼンテーションをし、優先交渉権者を決定、直後に設計対話をすることで、少しはスムーズに進められると思う。【B】 ・飲食は厳しい。大きなスペースを用いて町がアレンジした事業者が小さくやるなら可能。【O】 飲食機能は自治体業務とし、DBO の事業対象外とした方が、コンソーシアムを組成しやすい。【O】 ・運営会社は収入の変動リスクを負いたくないため、サービス対価による保証が必要。利用料収入（ホール、会議室賃料）は町に還元し、運営会社が企画するイベント等の利益は運営会社に入るといった手法等が考えられる。【F】 ・収益事業が全て独立財産だとリスクが大きい。公的な機能はサービス対価とし、一部の収益事業が独立採算であるスキームが望ましい。【O】 ・賑わい創出には人手がかかるので、業務範囲は広い方がいい。提案時に確約しているので、公的業務をおざなりにし、収益業務偏重になるとの心配は無用。【O】
コーディネーター	<ul style="list-style-type: none"> ・コーディネーターは別で公募した方がいい。優先交渉権者が決まった後、町が選んだコーディネーターと協調することは問題ない。【B】 ・コーディネーターの権限を明確に位置付けなければ、意思決定が難航する懸念がある。【B】 ・町がコーディネーター役となり、各者の調整をするのが良い。【B】 コーディネーターに他の公共施設や公共事業も併せた運営を任せると良い。【D】
ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・住民向けをイメージしているのであれば、可動式で多目的に利用できる方がいい。【B】 運営者にとっても使い勝手が良い。【F】 ・100～200 人規模の多目的ホールが稼働率が上がると考えられる。オープンクローズを半分に分けるというのは有効だと思う。【O】

	<ul style="list-style-type: none"> ・可動式の反響板を使用した場合、住民利用（合唱・吹奏楽）レベルであれば問題ない。【B】 ・コストとしては、移動観覧席より固定席の方が圧倒的に安価。【D】 ・基本は住民利用を想定した設備とし、場合によっては機材の持ち込みにより対応するのが適切。【D】
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・工場地帯ではメンテナンス業者が1か月近く滞在することもあるため、会議室需要としてそういった業者のニーズがあるかもしれない。【B】

6.2 ヒアリング結果から得られる示唆

各社のポジション、経験から一致した見方と異なる見方があった。

○各社に共通する考え

- ・ 事業期間は15年とする意見が大半であった。これは大規模修繕周期が築15年によるものであり、大規模修繕を事業に含まないことを前提とすれば、20年程度とすることも可能性としてあり得る。
- ・ 円滑な事業実施のためには、地質状況、地下埋設物などの敷地に関する多くの情報が事前に必要。
- ・ 官民連携手法であるDBO/PFIとして取り組むには規模的に不可能ではないが、本件の規模及び内容だと、自社が代表企業として事業全体の取りまとめ役となることは難しい
- ・ コーディネーターの必要性は理解。
- ・ ホールについては住民利用が中心になるものとし、100～200人規模の可動性のあるものとするのが望ましい。

○各社で異なる考え

- ・ 工期は概ね最短でも2～2.5年との意見。周辺状況の情報が不足しているため、幅のある回答となった。
- ・ 事業手法は各社の形態（建設会社、運営会社など）、規模によって意見が分かれた。
- ・ 建設会社はDBOであれば、基本的に建設段階のみに関与すれば良く、DBOを望んでいた。
- ・ ファイナンス会社はSPC設立が前提となり、全体の管理が主業務であることから、SPC設立を前提とするPFIを希望していた。
- ・ 設計事務所の中には、コーディネーターや管理会社を中心に据え、設計や建設は彼らの指示によるものとする体制が本案件では適切ではないかとする意見があった。
- ・ コーディネーターをSPC等に組み入れるケースと、SPCとは独立するケースとでは意見がわかれた。

第7章 事業スキームの検討

■本件を DBO 方式で進める場合の懸案事項

まちづくりセンターの整備運営手法については、官民連携手法、とりわけ DB+指定管理または DBO 方式の適用を念頭に検討を行った。しかし、6 章に示した通り、検討中の案の実現可能性の確認等を目的に行った民間事業者へのヒアリングの結果、以下の理由により、DBO 方式では応募企業が現れない懸念が確認された。

- DBO 方式の場合、通常は複数の企業が JV を組んでの参加となるが、DBO 方式の取りまとめ経験が豊富なゼネコン等にとっては、本件は事業規模が小さい。
- 中小規模のゼネコン等には本件への関心を示す企業が複数あるが、DBO の取りまとめ役になることが難しく、他に取りまとめ役が必要
- 運営会社にも本件への興味を示す企業はあるが、事業費の大半が建設費となる事業のため、取りまとめ役にはなり難い。

以上を踏まえ、DBO 方式以外で、本件に適した事業スキームを再検討する。

■事業スキームの再検討

事業スキームの再検討に当たり特に重視すべきポイントは以下の通り集約される。

- 民間のノウハウ・工夫によって人が集まる「新しい取組」を促進すると共に、施設全体の利用率の向上を図る。
- 公的業務、公民館業務も従来通りしっかりと実施する。
- 運営者の視点を設計・(施工)にも反映させる。
- 効率的な維持管理を考慮した設計・施工を行う。

これらを踏まえた DBO 方式に代わる官民連携手法としては、以下の 2 案が考えられる。

①O+DBM

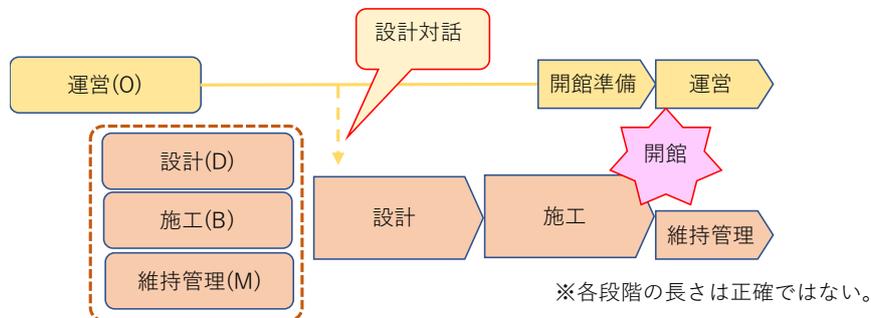


図 23 O+DBM 方式のイメージ

- 運営事業者(O)のみを先に選定し、その後設計(D)・施工(B)・維持管理(M)を一括して選定する。運営は開館後5年の指定管理、維持管理は15年を想定。
- 設計段階で運営事業者が意見を述べる事が可能。
- 運営(O)と設計施工(DBM)が分離されるため、それぞれに関心を示す企業は増える。
- 設計・施工・維持管理の包括契約のため、一定程度のコスト削減効果を期待。一方で、施工(B)が厳しくコスト管理をするため、運営(O)の意向の設計への反映は限定的。

②OD+BM

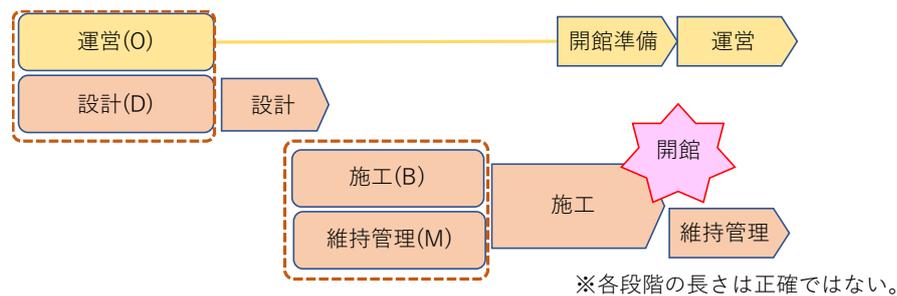


図 24 OD+BM 方式のイメージ

- 運営(O)と設計(D)を同時に選定し、その後施工(B)と維持管理(M)を一体で選定する。
- 運営と設計が組んだ状態で応募しかつ施工とは別れて関与するため、運営の意向が最も反映させやすい（設計対話が最もしやすい）。
- 施工と維持管理を一体とすることで、維持管理を考慮しない「安普請（やすぶしん）」を防ぎやすい。

運営者及び町・住民の意向等の設計への反映させやすさ及び維持管理を考慮した施工の担保性等を考えると、②OD+BM が当初考えていた DBO 方式よりもさらに適切と考えられる。

なお、この時、運営(O)の契約は、まちづくりセンター開業から概ね5年毎に更新することを想定しているが、これは、運営等のソフト・コンテンツへのニーズは変化が早いため、15年等のやや長期の契約にはあまり適さず、むしろ5年毎に内容の見直し等を行った方が良く、とのアドバイスにも一致した考え方と言える。

第8章 まとめ：全世代・全員活躍まちづくりの拠点としての実現・活用に向けて

■今後のスケジュール案

まちづくりセンターの整備に向けた今後のスケジュールは、現段階では以下の通り想定している。第7章で検討した通り、運営(O)と設計(D)を先に選定し、設計対話も行った上で詳細設計を行う。その後改めて建設(B)と維持管理(M)を担当する事業者を選定し、建設を開始することを想定している。なお、各工程の詳細な必要期間等は、民間ヒアリング等を通じ、今後さらに詰めていく必要がある。

時期		事項
令和3年度	9月	事業者(O+D)の公募開始
	1月	応募〆切
	2～3月	プレゼンテーション・優先交渉権者の選定・契約締結
令和4年度	4～8月	基本設計、設計対話
	9～3月	詳細設計
	12月	事業者(B+M)の公募開始
	3月	事業者選定・契約締結
令和5年度	5月	建設開始
令和6年度	初夏	まちづくりセンター開館

■まちづくりセンターへの期待

本整備基本計画の作成に当たっては、あり方検討委員会での議論の結果やCCAC構想における位置づけ等を踏まえ、「より広い世代の多くの人に立ち寄ってもらい、積極的に使ってもらえる施設」にすることを目標に、基本となるコンセプト、導入すべき機能や施設の検討を行った。

その結果、コンパクトで様々な用途に使えるホールを中心とする施設を整備すると共に、官民連携手法による設計・建設・維持管理及び運営方式を導入することをまちづくりセンター整備の基本的な方向性として位置付けることとなった。これにより、これまで中央公民館で行われてきたサークル活動や住民講座等はもちろんのこと、これまでになかった使い方も、住民、役場、運営事業者の知恵と協力で、様々な形で実現可能な場所と体制が整うことになる。

【想定される使い方の例】

- ・町内の音楽愛好家によるミニコンサート
- ・中学生～高齢者まで様々なグループが出演する演劇フェスティバル
- ・町民サークルの作品展示を見ながらの子育てサークルの懇親会
- ・町の高齢者が講師となった若いママさん向け離乳食づくり講習会

このような使われ方が次々に広がっていけば、まちづくりセンターは文字通り、全世代・全員活躍のまちづくりの拠点として機能し、まちの新しい中心となると共に、ここからまちづくり人材が発掘・育成されることが期待される。

まちづくりセンターが開館するまで最速でも3年。その間に、まちづくりセンターの上手な使い方・活かし方についての議論が活発かつ継続的に行われ、様々な久御山町らしい「使い方計画」が作られることが求められる。