

①. 「全世代・全員活躍まちづくりセンター」基本計画策定に係る基本的な考え方

(1) 業務の背景

- 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、～夢いっぱいコンパクトタウン くみやま CCAC 構想～を策定したところです。
- 本業務は、同構想を背景に、構想実現のための中核施設として位置づけられた「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」)の機能、規模、整備運営手法について、検討を行うものです。

(2) 業務の目的

- 本業務は、CACC 構想で位置づけられたまちづくりセンターについて、7つの機能を念頭に、規模や機能、さらには整備・運営の方法等を含む基本計画を策定することを目的とするものです。
- 業務においては、以下3つの観点について幅広く検討を行った上で、分かりやすく結果を取りまとめ提示することが求められていると理解しています。

① 計画段階からの施設運営における住民等意向の反映、巻き込み方法の検討

まちづくりセンターは、物理的にも機能的にも今後の久御山町における人的交流等のハブとして機能することが期待されており、その主役たる住民等や各種利用団体等には、活発な利用はもちろんのこと、計画段階から機能や使い方の提案をすると共に、管理運営に際しても積極的な関与を行うことが求められます。

既存の調査結果に加え、追加アンケートや座談会等を通じ、新しいまちづくりセンターに対する住民等の期待・希望を汲み取ると共に、完成後の運営への巻き込み方法の検討も行います。

② 機能の拡充と規模の最適化を意識した施設の基本計画の検討

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かた検討委員会」(以下、「あり方検討委員会」)の意見書では、まちづくりセンターの機能・規模の基本的な考え方について、以下が示されています。

- ホールについては従前の利用状況を踏まえて400人規模に縮小する。
- 会議室・音楽室等の諸室について、住民等意向等を踏まえ最適化を図ると共に、ライフサイクルコストを意識した規模・構造にすることを前提とする。

CCAC 構想に示された7つの機能を念頭に置きつつ、町内の他施設との役割分担等も意識し、まず将来を見据えた新しいまちづくりセンターのコンセプトの設定を図ります。その上で、コンセプトに沿った合理的かつ最適な機能、規模並びに施設イメージの策定を行います。

③住民等、民間事業者、行政の「三方良し」の事業手法の検討

まちづくりセンターの建設・運営は、PFI や DBO 等を含む官民連携手法によって推進することとされています。近年、ホールや複合機能を有する公共施設等の建設・運営を官民連携によって行う事例は全国各地で見られており、これら事例について適宜参照・比較を行った上で、同センターに適した事業手法の検討を行います。

一方で、これら類似事例も案件毎に詳細な背景・条件等は異なっています。事業者あつての官民連携事業ですので、建設、施設管理・運営、コンテンツ提供等多様な事業者に対するヒアリングを通じ、住民等にとって魅力的な機能・規模等を追求する一方で、民間事業者の創意工夫等も最大限発揮され、かつライフサイクル的にも有利となる「三方良し」的な事業手法の検討を行います。

(3) 中央公民館あり方検討委員会の意見書およびCCAC構想を踏まえた留意点

- CCAC 構想においては、まちづくりセンターを CCAC 構想を実現し、幅広い世代が交流し、誰もが活躍できる社会教育・福祉の拠点として位置づけています。
- 一方、あり方検討委員会の意見書では、中央公民館の建替えに際しては、その具体的な手法に関わらず、実際の事業者及び利用者による必要機能の精査を行う一方で、維持管理運営段階も考慮したライフサイクルコストを意識した整備方針の検討が必要とされています。
- これらを踏まえ、まちづくりセンターの必要機能の検討に当たっては、住民等の意向も踏まえながら、中長期の視点でまち全体の活性化に資する機能の検討を図る一方、規模の検討においては、町内の既存施設等との役割分担を強く意識し、適切な規模の設定を図ります。

(4) 弊社として独自に提案できる点

- 「まちの中心を創る」というコアコンセプトに基づいて、計画の策定を行います。
- 「まちのにお構想」等、久御山町の活性化を図る他の取組とも連携させながら、まちづくりセンターの基本計画の策定を行います。
- 他都市での具体的経験を基にした住民等・利用者等も関与した施設運営のあり方の検討を行います。

■コアコンセプト：「まちの中心を創る」

まちづくりセンターの最適な機能及び規模の検討を進めるためには、同センターに求める「位置づけ」や「役割」を明確にすることが不可欠です。そこで、ベースとなるコアコンセプトとして、「まちの中心を創る」を提案します。

ここに行けば、何か、誰かに出会える、時間を豊かに過ごせる、何かヒントが得られ

るという、みんなのまちの拠り所となるハードとソフトの場作りとして、まちづくりセンターの基本計画を検討していきます。

■「まちなにわ構想」等と連携させた基本計画の策定

現在、久御山町では久御山中央公園を舞台とし、町の2大産業である「工」と「農」、及び「住」とを「食」を通じて結び付け、それぞれの魅力向上と町全体の活性化とを図る取組が進められています。このプロジェクトは以下2つの点で、まちづくりセンターと極めて親和性が高く、お互いに連携させながら検討を進める必要があります。

①当該施設のハブとしての位置づけ

まちなにわ構想において、中央公園は「農業と工業」「産業と暮らし」「町内と町外」を結ぶハブとしての位置づけを持つことが期待されています。同様に、まちづくりセンターは、CCAC構想において、子育て支援、多世代交流、生涯学習、社会福祉等主に「人」や「暮らし」に関するハブとしての役割を有すべき施設と位置づけられています。中央公園とまちづくりセンターとは距離的にも近接していることから、両施設がお互いに連携しながら、町の中心を形作っていくような流れを生み出すことが必要と考えます。

②住民参加による取組内容の創出

まちづくりセンターは、機能検討・整備の段階のみならず、管理運営の段階においても住民の関与が期待されています。まちなにわ構想にかかる取組では、社会実験等を通じた地域住民等のニーズ把握を図りつつ、行政関係者に加え町内外の事業者等も含めた多様なバックグラウンドを持つメンバーからなるプロジェクトチームによって、様々なアイデア・議論が交わされています。まちづくりセンターの運営方法の検討に際しては、このプロジェクトチームの取組も参考にしつつ、また将来的には相互に情報交換等が出来るあり方についても模索を試みます。

■具体的経験を基にした施設運営の検討

官民連携等、新しい整備・運営手法等の導入を検討する場合には、類似・先行事例を調査し、目的に合わせそのエッセンスを取り入れるのが一般的な手法であり、本業務においても事業手法の検討においては同様の手順を予定しています。しかしながら、特に住民や利用者を巻き込んだ取り組みについては、実際に関与した者でないとその本当の要点は分かりません。

本業務のメンバーには、都市の課題解決に取り組み、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる先進的な取組を行っているまちづくり法人（第9回まちづくり法人国土交通大臣賞）のクリエイティブディレクターもおり、地域に根ざした活動や、行政と連携してまちの人たちを巻き込んだ企画や事業を行っている。これらの具体的経験は、町まちづくりセンターの企画や運営方針の検討に貴重な示唆を与えることが可能です。

②. 業務実施方針

(1) 住民等参画による事業化に向けた検討

① 住民等の意向調査

【着眼点】

町の全世代・全員が真に利用したいと思える「まちづくりセンター」を実現するためには、これまでの中央公民館の利用者だけではなく、今までほとんど利用していなかった住民等のニーズを捉え、計画に反映させることが不可欠です。その際、実際に利用したいと思える施設運営とするため、利用者に対し運営への参画などについての意向も併せて尋ねることが重要と考えます。

【実施方針】

■利用していない層からのニーズ把握

- 既存の調査結果等にも表れている通り、中央公民館の利用については特に若年層の利用促進が大きな課題と認識しており、この層からの回収率の向上を企図してインターネット調査を提案します。また、インターネット調査であれば、町の住民だけでなく、町で働く人や学生からのニーズも効率的に収集・分析が可能となり、幅広いニーズ把握が可能となります。
- 一方、高齢者については、これまでの経験で従来の直接郵送のアンケートの方が回収率は高いことが多いため、従来の直接郵送も併用することで、効率的かつ効果的な住民等の意向把握を行います。

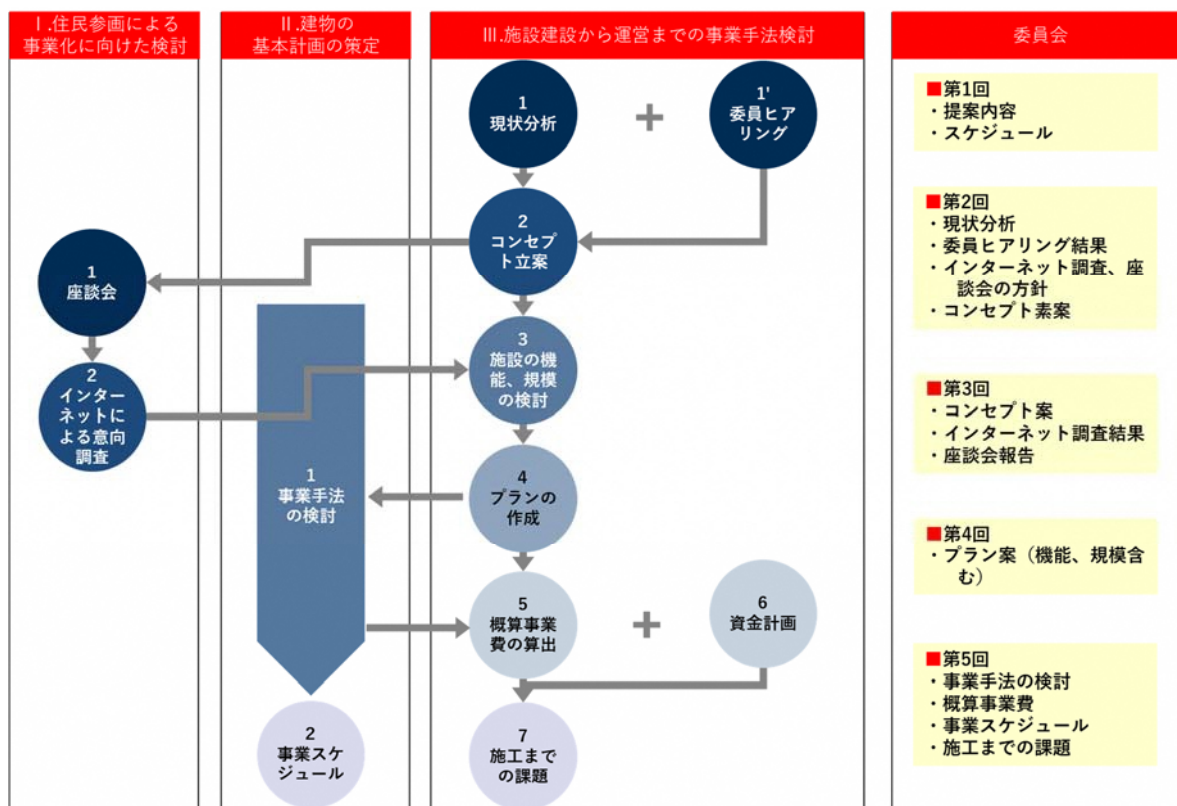
■座談会（おはなし聞く会）の実施と広報の実施

- まちづくりセンターの新たな利用者層、さらには運営者層として特に期待される若年層や子育て世代に対しては、みんなでスローガンやキャッチコピーをつくるようなワークショップではない、ひとりひとりのリアルな声を聞きとる座談会を実施します。
- 多くの人の意見を反映するアンケートに加え、顔の見える若者や子育て世代の人たちの声を深く聞き取ることで、より影響力の強い想いの汲み取りを図ります。
- さらに、話し会った内容は、聞きたくなる・読みたくなる記事としてデザイン・編集した上で町の広報誌や SNS 等で発信を行い、若者を中心とした世代がより関心を持つような広報も行います。まち全体を巻き込み、計画段階から当事者意識の醸成を図ります。

回数	開催時期	座談会の内容
第1回	9月	・「まちづくりセンター」への期待・アイデア
第2回	12月	・「まちづくりセンター」をより魅力的にするための運営方法について

(2) 建物の基本計画の策定

建物の基本計画の策定手順を以下に示します。



① 機能の検討

【着眼点】

久御山町の現中央公民館に限らず、現在、地方都市での公民館の利用のほとんどは、シニア世代、高齢者です。就労者や就学者は、普段日中に公民館を利用することが難しいため、全世代・全員による利用や運営を促進するには、子育て世代にフォーカスして巻き込みを図り、また子供をきっかけとしたコミュニケーションを通じて世代をつないでいくことが重要と考えます。

全ての世代の人が関心を持ち、来たくなる、使いたくなるようなまちづくりセンターとするために、まずは分かりやすいコンセプトを設定し、関係者との共有を図ります。そうすることで、具体的なイメージや仕組みが想像出来、必要な機能、空間の使い方が見えてくると考えます。

その上で、アンケート調査や座談会、委員会での議論等を通じ、コンセプトの検証を行い、具体的な諸室・機能の検討を進めます。

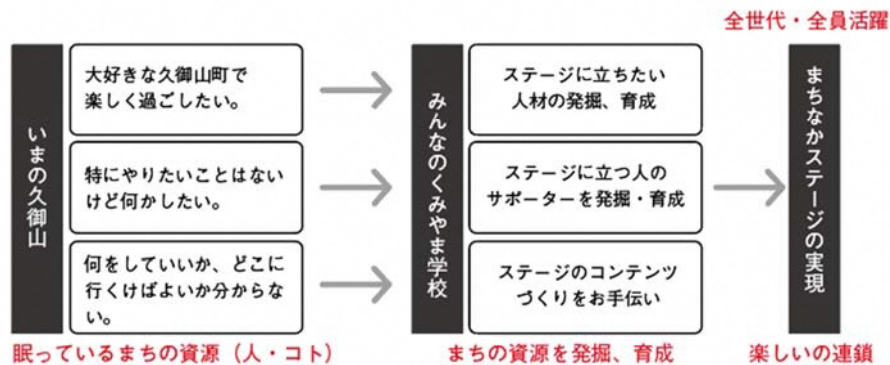
【実施方針】

■コンセプト「(仮称) みんなのくみやまがっこう」構想

- 新しいまちづくりセンターの機能検討に際しては、以下の3要素を特に意識する必要があります。
 - これからの公民館の役割を踏まえた社会教育、
 - 生涯学習機能 CCAC 構想に揚げる7つの付加機能
 - 単なる機能ではなく、具体的な使い方を重視
- そのため、まちの中心にあるまちづくりセンター（公民館）をまちなかステージと位置づけ、すべての世代の人が集まり、過ごし、学び、交流し、久御山町を愛し、久御山町で活躍することが出来る「学校」を立ち上げるように見立て取り組みます。（「みんなのくみやま学校」構想）

まちなかステージの原動力となる「(仮称) みんなのくみやまがっこう」構想

まちづくりセンターは、みんなのまちなかステージとして様々な人を巻き込んだ楽しいを連鎖させる動きを加速させます。



図表 「みんなのくみやまがっこう」構想の概念

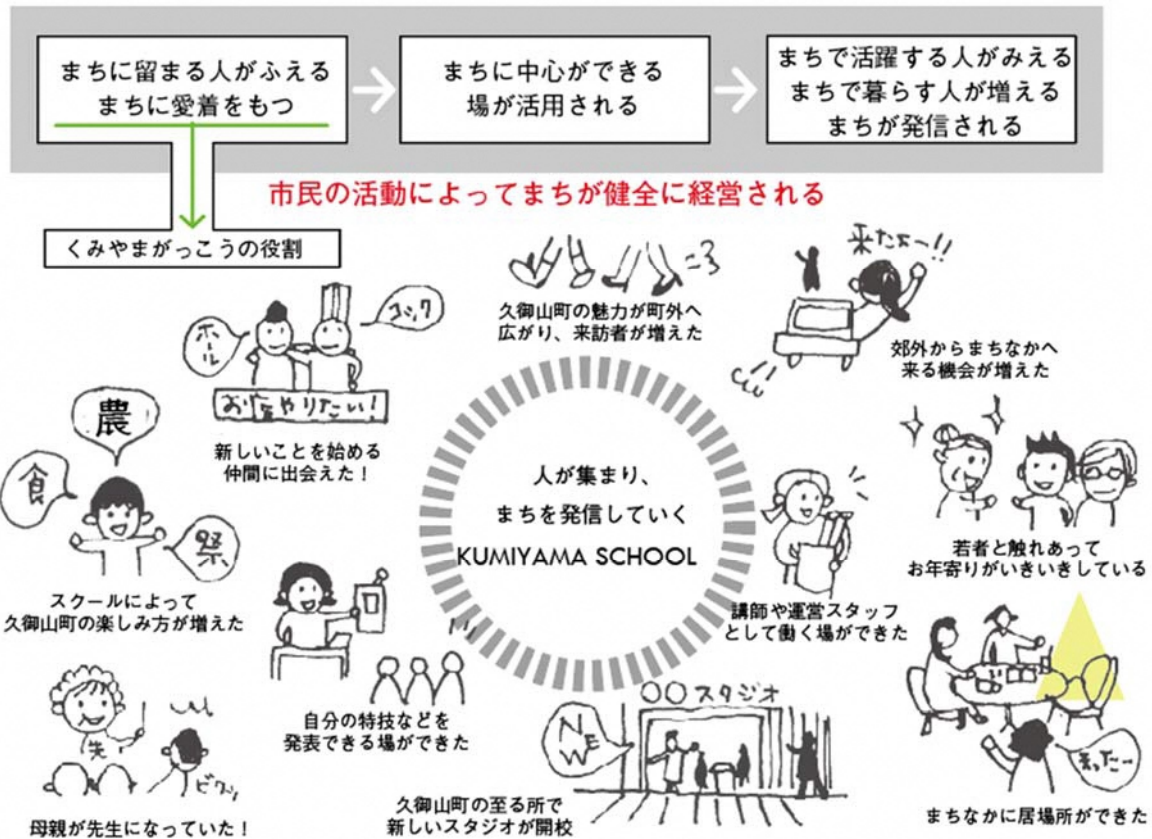
【実施方針】

■コンセプトに基づいた使い方の検討

- コンセプトである「みんなのくみやまがっこう」と優れた公共建築に求められる「世代間の交流の場」、「親しみのある空間づくり」、「気軽に立ち寄れる空間」、「まちの賑わいと連続性」、「自然との調和」などの観点から、具体的な使い方を検討します。

(仮称) みんなのくみやま学校構想とまちの将来像

スクールを通じて眠っているまちの資源（人・コト）が発掘、育成されます。人と人、人とコトが新たにつながることで、まちにプレイヤーが増え、場所（空間）が求められるようになります。結果として、まちの魅力がより引き上げられて賑わいを創出します。



図表 「くみやまがっこう」のイメージ

② 適正な施設規模

【着眼点】

新たな利用者層の開拓を進める一方で、今後の中長期的な人口減少は無視できない想定であり、これを意識した施設規模の設定が必要です。CCAC構想に示された7つの付加機能について対応すべき諸室が有すべき特徴の整理を行い、諸室の共通化を検討します。そうすることで、無駄のないコンパクトな施設規模の設定を図ります。

【実施方針】

■7つの付加機能の方向性と留意点の整理

- 7つの付加機能について、それぞれ個別に整備を行う場合の方向性と、まちづくりセンター整備の文脈に落とした際の留意点を整理します。

■各機能の適正規模への方針

- 上記の整理に加え、現状分析による、将来人口の予測、利用率の予測、先進事例、周辺施設における類似機能の配置状況などから、専用の室を作るべきか、多様な使い方が可能なニュートラルな空間を整備すべきか、既存の施設の利用を基本とすべきか等の検証を行い、**適正規模への方針を整理**します。

■施設イメージの作成

- 適正規模への方針に基づき、「まちづくりセンター」の施設イメージを作成します。平面プランの作成にあたっては、①外部からのアクセス、②隣接する町役場や管理・搬入出との明解な動線、③多様なニーズに対応する諸室構成、④使いやすさを徹底したユニバーサルデザイン、⑤自然エネルギーを活かした合理的で効率の高い施設、⑥BCPに配慮した施設などの観点より、**平面プラン、パースを作成**します。

③ 概算事業費の算定

【着眼点】

席数、諸室構成の見直しにともなう平面計画や民間活力導入可能性調査のVFMの算定では、「複数のモデルプラン」を考える必要があります。また、一般的にはライフサイクルコストは、延床面積当たりの修繕・更新単価を設定し算出しますが、精度に課題があります。

【実施方針】

■複数モデルのライフサイクルコストの算定

- 「複数のモデルプラン」ごとに**イニシャル、ランニングを含めたライフサイクルコストを算出し、定量的な経済評価を実施します。

■精度の高いランニングコストの算定

- 屋根、外壁、内部、電気設備、機械設備ごとに耐用年数と修繕・更新単価**を「京都府の公共施設整備単価」、国交省監修の「建築物のライフサイクルコスト」及び文部科学省の「学校施設庁寿命化計画策定の手引き」から設定することで、汎用的かつ高い精度でライフサイクルコストを算定します。

(3) 施設建設から運営までの事業手法検討

① 事業手法の検討

■事業手法の整理

【着眼点】

事業手法の整理では、先ずD（設計）、B（施工）、F（資金調達）、O（運営）のどの範囲に民間活力を導入すべきかを整理します。次に、本事業に適切な事業手法を3つ程度選定し、定性的かつ定量的な総合評価を実施し、本事業に最適な事業手法を検討します。

現状の中央公民館では、指定管理者制度が導入され、サービスの向上・コスト縮減の意識を持った運営が実施されていますが、新たな利用者の拡大や若年層の利用促進について課題があります。上記の事業手法の整理にあたっては、運営に力点を置き様々な事業手法から最適な手法を選定する必要があります。

【実施方針】

■民間活力導入範囲による整理

- DBFOのどの段階で民間活力を導入するかにより、複数のバリエーションが考えられます。これらのバリエーションを、メリット・デメリットによりわかりやすく整理し、検討すべき事業スキームを選出します。

■総合評価による最適な事業手法の整理

- 最適な事業手法を選定するため、コンセプトの実現性や管理運営の実効性、民間事業者の参入意欲などの定性評価に加え、スケジュールやVFMによる定量評価を含めた総合評価を実施します。

■民間事業者へのヒアリング

【着眼点】

近年では、事業の構想段階から民間事業者に対しヒアリング（サウンディング）を行うことが普通になりつつあります。事業規模が大きい事業であれば、各自治体のHP上での告知等によって、多くの企業がヒアリングに応募してくることが予想されます。しかし、本事業の様に規模が小さい事業では、ヒアリングに応じる企業数がそれほど多くないことが懸念されるため、周知や実施方法の工夫が必要です。

【実施方針】

■PFIプラットフォームの活用

- ・ 国土交通省の中部・近畿の地域ブロックプラットフォーム（国 PF） が行う サウンディング機会の活用 を図ります。
- ・ 同サウンディングは、1月ごろの実施が予定されており、建物の基本計画の概要を固めた上で、より実現性のある民間事業者の参画の意向や条件等を聞き出します。
- ・ また、京都府公民連携プラットフォーム （京都 PF）のネットワークも活用 し、周辺地域企業に効果的に周知し、幅広く民間事業者の意向を聴取します。

■住民等の参加による管理運営方法について

【着眼点】

施設の計画の段階から一連のプロセスに住民等が参加することで、コミュニティや地域文化を育みながら、地域の人々に親しまれ、誇りに思われる「まちづくりセンター」をつくりあげていくことが望まれる。本業務では、事業プロセスにおける住民等意見の効果的な取り入れ方、PFI事業者や行政との関係性を整理することで、住民等参加の実行性の向上を図ります。

【実施方針】

■最適な住民等参画の段階

- ・ 効果的な住民等意見を取り入れる段階として、民間事業者選定、設計、施工、運営どの段階から住民等意見を取り入れるべきか、多様なパターンにおいて、「建築空間への影響」、「住民等団体の組成」、「運営の持続性」、「専門家支援の有無」、「PFI事業者の自由度」などの観点から 比較検討 します。

■運営後の体制

主な関係者は、「住民等」、「PFI事業者」「行政」の3者が考えられ、「住民等」「行政」とが協同運営するパターンや「住民等」と「PFI事業者」とが協同運営するパターンなど複数の運営体制が想定されます。本事業において最適な体制について、座談会などを活用し地域の特性を十分ふまえ比較検討 します。