

船井電機跡地施設整備基本構想

(案)

令和6年3月

三好市

目次

第1章 施設整備の背景	1
1. はじめに	1
(1) 背景	1
(2) 基本構想策定の趣旨	3
(3) 基本構想の位置づけ	5
(4) 基本構想及び基本計画の体系	6
2. 計画条件	7
第2章 施設方針	8
1. 施設整備の基本方針	8
(1) 将来像の実現に向けた施策	8
(2) 施設コンセプト	8
(3) 実現に向けた土地利用の方針	9
2. 施設各機能の検討	10
(1) 各機能と規模の考え方	10
(2) 公民館（市民活動施設）	11
(3) 図書館	12
(4) 多目的ホール	13
(5) その他の機能	14
3. 施設全体のあり方	15
4. 施設配置の考え方	16
5. 施設に求められる性能	17
(1) 構造・耐震性	17
(2) 利便性・快適性	17
(3) 環境配慮	17
(4) 継続性	17
(5) 駐車計画	17
(6) 交通動線	17
6. 今後の課題	18
(1) 整備方針	18
(2) 管理運営方針	18
用語解説	19

第1章 施設整備の背景

1. はじめに

(1) 背景

① 人口動態・社会情勢

三好市人口ビジョン改定版（2020年3月）では、2015年国勢調査結果を踏まえた国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（2018年推計）」に準拠した推計として、三好市の将来人口は2020年の23,767人から2040年には13,970人、2050年には10,098人となることを見込んでいます。

このなか直近で公表された「日本の地域別将来推計人口（2023年推計）」では、三好市の将来人口は2040年に12,949人（三好市人口ビジョン対比：▲1,021人）、2050年には9,148人（三好市人口ビジョン対比：▲950人）になると予測されており、更に厳しい人口減少予測が示されています。

② 政策的な課題

三好市の公共施設における課題では、「災害時対応のための施設」、「多数ある老朽化が進む公共施設の対応」、「市内に不足しているサービス施設への要望」などがあります。特に老朽化した三好市中央公民館の代替施設、現在規模が狭小な三好市中央図書館、従前より市内文化団体などから設置要望がある多目的ホールが顕在するニーズとして整理されます。

これからの人口減少を前提とした社会においても持続可能なまちづくりを進めていくとともに、人口減少により生じる将来の行政課題への対応も踏まえた施設整備の検討が必要となります。



③ 地理的条件におけるポテンシャル

三好市は徳島県の西部に位置し、四国三県と接し、交通的にも四国の中央に位置しています。

四国の各県庁所在地まで高速道路で1時間から2時間程度での移動が可能で、計画地の最寄り駅であるJR阿波池田駅は四国を縦断するJR土讃線の特急停車駅でJR徳島線との結節点ともなり、公共交通機関でも四国各県や本州など広域へのアクセスが容易で、その交通利便性から近隣の施設も利用しやすい立地的優位性があり、様々な方面から人が集まり行き交う特性を有しています。

(2) 基本構想策定の趣旨

三好市では令和元年度から令和3年度にかけて「サンライズビル跡地利活用基本構想（令和2年4月）」の策定及び「サンライズビル跡地における複合施設整備基本計画」策定過程で、サンライズビル跡地での図書館や公民館、多目的ホールの複合施設整備を検討してきました。

令和3年6月には、基本計画策定の諮問機関である「三好市サンライズビル跡地整備基本計画策定検討委員会」から「サンライズビル跡地における複合施設整備基本計画（案）」の答申を受けました。答申では、検討委員会会議において、図書館機能、交流・活動機能について従来の利用に加え、新たな利用を促進する方針など、施設のあり方の合意形成が図れる一方で、多目的ホール機能については、同計画地への集約化のあり方などに対する意見が示されました。

その後、市では、答申の内容に沿って、「中心市街地の課題解決となるよう、サンライズビル跡地だけでなく、他の市が保有する未・低利用の土地を活用すること」や、「中心市街地における施設再編の大枠での考え方を示す中で、個別施設の計画を検討する」方針を決め、令和4年度から中心市街地における主要公共施設の再配置などの調査検討を実施しました。

調査検討の結果、中心市街地の公共施設の全体最適化を目指し、サンライズビル跡地の活用では、主に周辺地域の利用に供する施設として地域利便性施設（仮称）及び新たな徳島県立総合寄宿舍の合築施設が適していること、船井電機跡地の活用では、主に広域からの利用に供する機能を集約する施設の整備用地とすることが適していると判断しました。

その後、三好市議会、市民のご理解のもと、令和5年度からサンライズビル跡地に三好市施設と徳島県施設の合築施設の整備を進めています。

これらの経過から、本基本構想では「サンライズビル跡地利活用基本構想（令和2年4月）」及び「三好市サンライズビル跡地整備基本計画策定検討委員会からの答申（令和3年6月）」を踏まえ、市有の遊休地である船井電機跡地での施設整備基本構想を策定します。

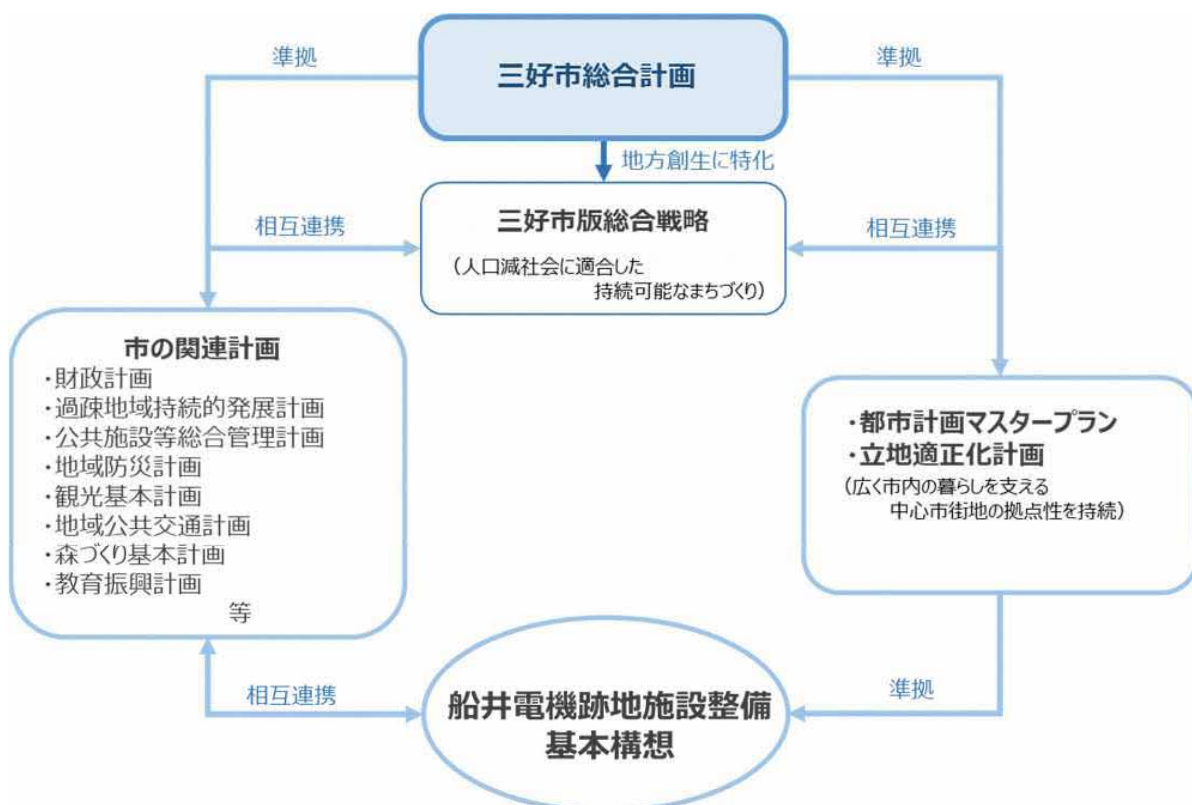
施設の区分 (R4年度 中心市街地再配置検討)



出典：「令和4年度 中心市街地主要公共施設再配置等調査検討 調査検討報告書」等

(3) 基本構想の位置づけ

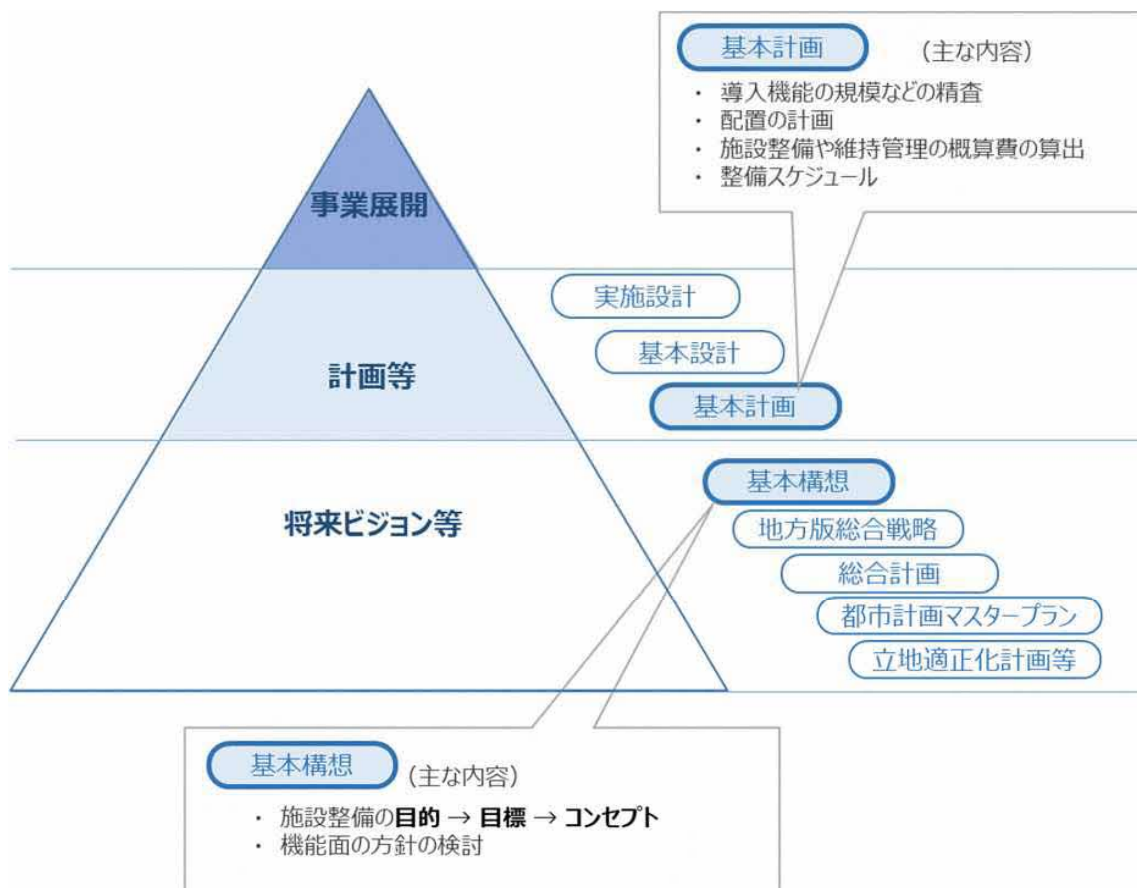
本基本構想は、三好市の行政運営の最上位計画と位置付ける「総合計画」をはじめ、人口減少対策を目的とした「三好市版総合戦略」、さらには三好市の都市計画に関する基本的な方針となる「都市計画マスタープラン」や、その「都市計画マスタープラン」の高度版として位置づけられる「立地適正化計画」を上位計画として準拠するとともに、その他市の関連計画との相互連携を図ることとします。



(4) 基本構想及び基本計画の体系

本基本構想では、「船井電機跡地に整備する施設（以下「新しい施設」という。）」の施設整備の目的・目標・コンセプトとともに施設の機能面の方針を整理します。

また、基本計画では、導入機能の規模などの精査や配置を計画するとともに、施設整備や維持管理の概算費の算出や、整備スケジュールなどを検討し定めます。



2. 計画条件

船井電機跡地は建築計画地として以下のような性状を有しています。今後、計画を進めていくには、詳細調査や所轄行政機関との協議に基づく対策工事などの検討が必要となります。

- ・ **敷地高低測量**

敷地内に高低差がある場合、開発工事・外構工事のために掘削・盛土擁壁などの計画が必要です。敷地測量図を元に検討が必要となります。

- ・ **位置測量・境界確認**

敷地は座標測量され、境界鉾も目視確認済みです。これら資料を基に検討を進めます。

- ・ **地盤調査（地耐力・地質）**

構造設計のために計画地の地盤・地質調査が今後必要です。

- ・ **地中埋設物調査**

計画地には、地中残置物がある可能性があります。すでに残置杭資料があり、敷地内には他にも地中埋設物があると推察されます。詳細の調査が必要であるとともに撤去費・撤去期間を見込む必要があります。今後検討で考慮が必要です。

- ・ **土壌汚染調査**

敷地内には土壌汚染対策基本法に抵触する土壌汚染があり、詳細調査が必要です。すでに先行調査により「汚染不適合」「汚染のおそれあり」の箇所があります。土壌に汚染がある場合は、処分に膨大な費用が掛かる場合があり、対策工事・行政手続きに期間を要します。今後検討で考慮が必要です。

- ・ **埋蔵文化財調査**

敷地は埋蔵文化財包蔵指定地外であるため、埋蔵文化財調査の試掘は不要です。また、敷地は過去にため池であった経緯もあり、旧ため池底深さまでの掘削であれば、過去の地層まで侵食することはないと考えられます。

第2章 施設方針

1. 施設整備の基本方針

(1) 将来像の実現に向けた施策

今後一層の人口減少が進むなか、中心市街地の役割では広く市内の暮らしを支える拠点性の持続が求められています。

このことから、中心市街地の将来像として、「人口減少社会に適合したまちづくり(コンパクトシティー+ネットワークの推進)」を目指します。

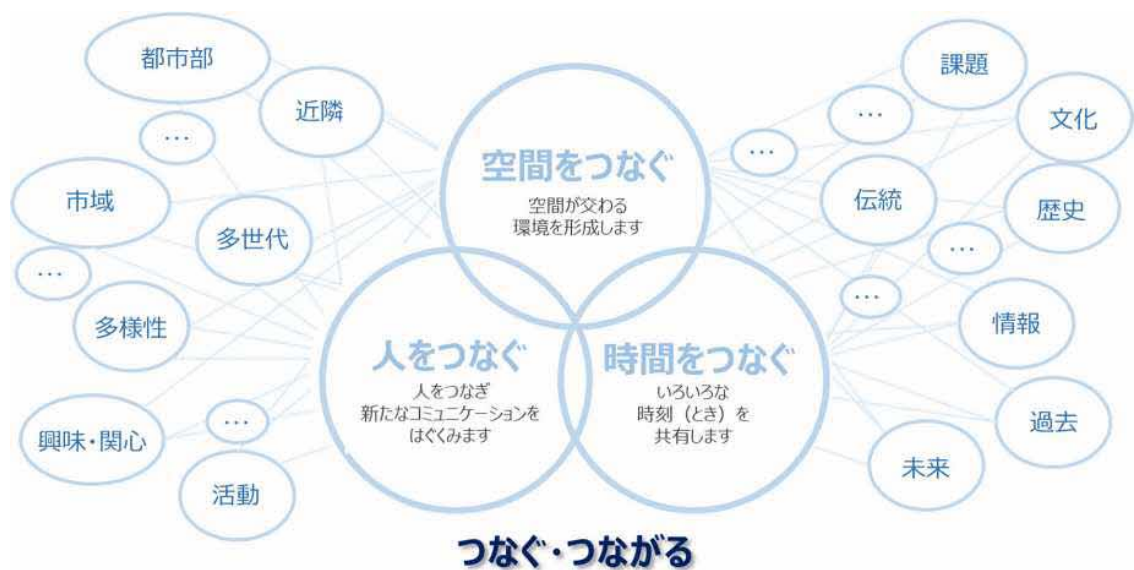
将来像の実現には、本基本構想に位置付ける施設整備に合わせ、「交通ネットワークの最適化」や「安全・安心な居住環境の実現」、さらには「しごとの創出」など、様々な施策をパッケージ化とし展開できるよう別途検討します。

本基本構想では、将来像の実現に向け、中核を担う「広く市内の暮らしを支える拠点」や「まちなか居住機能の構築」として、他の施設計画とも連携しながら施設の整備を進めます。

(2) 施設コンセプト

船井電機跡地施設には、広く市内の暮らしを支える拠点性の継続の原動力とともに縮小社会においても利便性と幸福度を追求する新しい活動の場の創生が求められています。新しい施設は「つなぐ・つながる」をテーマに、地域のより良い未来をつくるための付加価値を生む、その基盤となる役割を目指します。

また、新しい施設では、施設コンセプトに基づき、これまでにない形で空間をデザインすることで、これまで関わりながなかった様々なヒト・モノ・コトがつながることを期待できます。



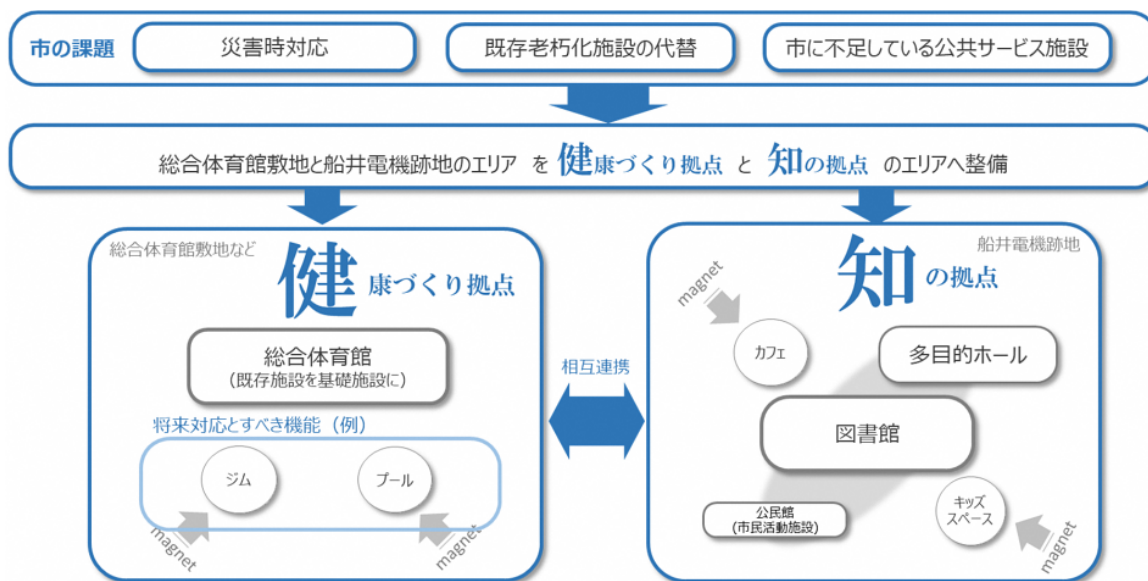
(3) 実現に向けた土地利用の方針

本基本構想では、「災害時対応」や「既存老朽化施設の代替」、「市に不足している公共サービス施設」といった市の課題の解決に資する施設整備を目指します。

一方で船井電機跡地だけでは、すべての課題解決が図れません。このことから、船井電機跡地に隣接する三好市池田総合体育館などの土地利用も含め課題解決を目指します。

具体的には、本基本構想における「図書館」や「公民館（市民活動施設）」、「多目的ホール」を主たる施設機能として集積する「知の拠点」エリアの整備を推進するとともに、今後、三好市池田総合体育館を中心とした「健康づくり拠点」エリアの創出や、知の拠点との相互の連携や複合的な拠点形成などについても、別途、実現可能性を検討します。

また、中心市街地全体の最適化を考えた場合、船井電機跡地エリアだけでなく、他のエリアとの連携した形での「まち全体での回遊を生む空間」や「歩いて過ごせる空間」のほか「すべての世代が安心して過ごせる空間」づくりの形成が望まれることから、施設整備にあわせ必要な検討を進めます。



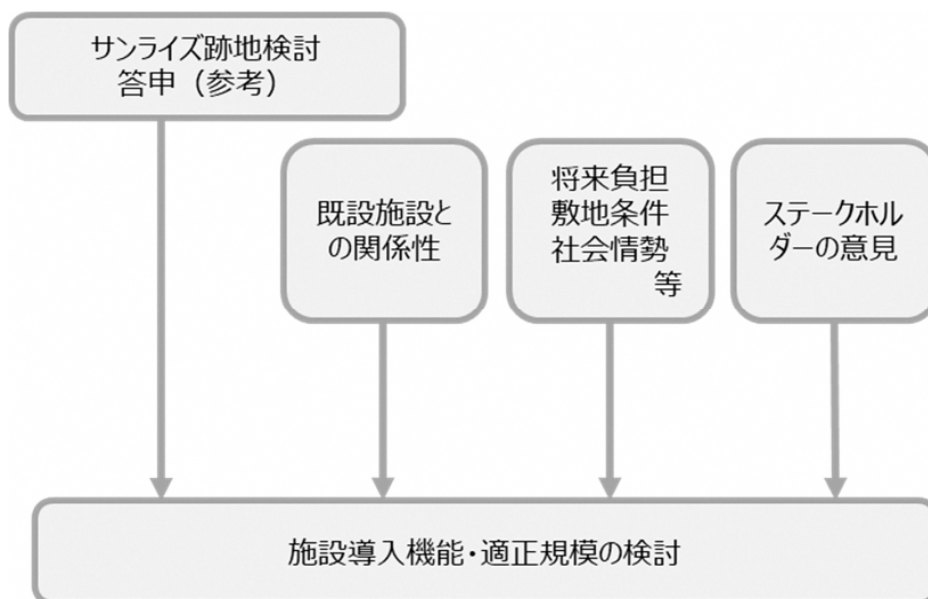
2. 施設各機能の検討

(1) 各機能と規模の考え方

中心市街地におけるこれまでの検討経過を踏まえ、本基本構想における各施設機能や規模検討では、「三好市サンライズビル跡地整備基本計画策定検討委員会からの答申（令和3年6月）」における「サンライズビル跡地における複合施設整備基本計画（案）」で検討した機能と規模を参考とします。

一方で、各機能については、中心市街地の公共施設の全体最適化を念頭に、本基本構想において整備を検討する施設と、サンライズビル跡地において整備する施設やその他施設との間における機能面が必要以上の重複がないよう、十分な精査や施設間の機能連携が重要となります。

今後、基本計画において、これらとあわせ、将来世代への負担や敷地条件、地方を取り巻く社会情勢の変化などを踏まえるとともに、市民を含むステークホルダーの多角的または主体的な考えや意見を考慮して導入機能や適正な規模を検討します。

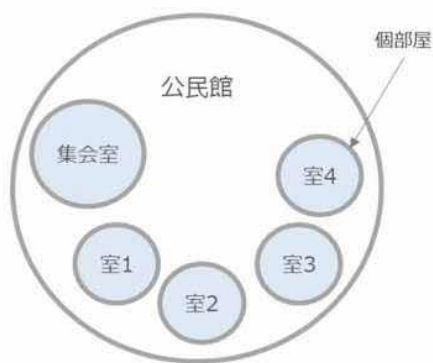


(2) 公民館(市民活動施設)

本基本構想では、施設コンセプトの観点から、新しい利用者ニーズでの事例がある市民活動施設など、施設計画と運営を可能な限り開放的にすることで、気軽に立ち寄れる新しい市民の憩いの場、集いの場、さらには学習の場としても機能する空間デザインを基本とします。



旧来の公民館のイメージ



公民館という建物のなかに大小の部屋があり
それぞれ独立した閉鎖的な施設

新しい施設のイメージ



- 可能な限り大きなオープンな施設空間の中に集まれる場所として大小のテーブルを散在させる。それぞれには明確な区画は無く、全体が一体となるオープンで開放的な施設
- 用事がなくとも無目的に“ふらっと”立ち寄ることが出来、にぎわいが創出される

(3) 図書館

基本構想では、様々な図書館機能から新しい施設にふさわしい機能を取捨選択し、市の人口規模などから適正な図書館の規模を検討していきます。

加えて、施設コンセプトの観点から、従来の図書館の枠組みを超えて、市民活動エリアと融合し、知の拠点としての役割を担う新しい図書館を創出できる空間デザインを基本とします。

マグネット機能として期待されるカフェ・キッズスペース

新しい施設には施設の魅力度を向上させ、常時の賑わいを創出するために、人を惹きつけるマグネット機能としてカフェやキッズスペースが有効です。また、多様な魅力は多様な人を惹き付け、利用を通じた偶発的な認知・出会いからの交流促進が望めます。施設コンセプトの観点からも魅力的なカフェ、キッズスペースの設置を検討します。



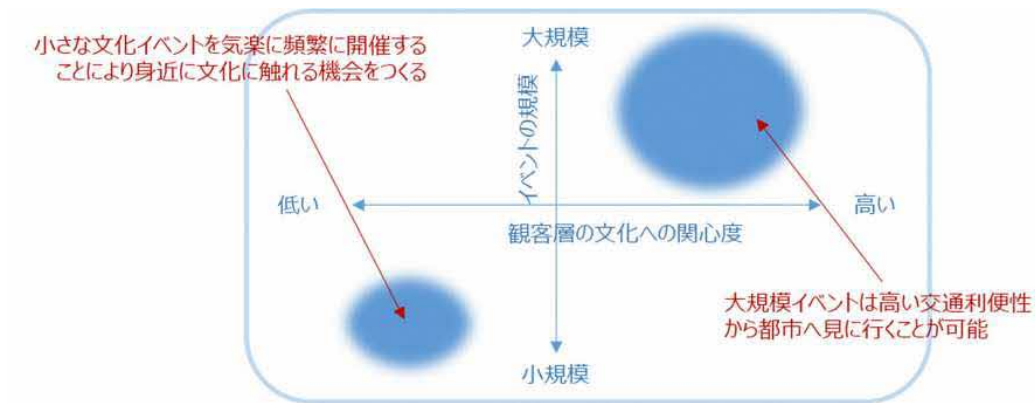
出典：南幌町子ども室内遊戯施設はれっば WEB サイト



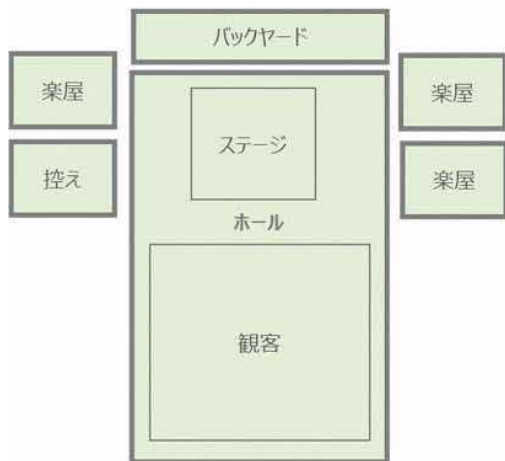
(4) 多目的ホール

ホールは整備される規模や仕様により大きく空間が異なります。また、高度な演出が可能な高機能ホールは、初期投資とともに維持管理に多額の費用を要し、市にとり将来的に大きな負担となります。一方で、身近で気軽に文化に触れる機会は重要です。

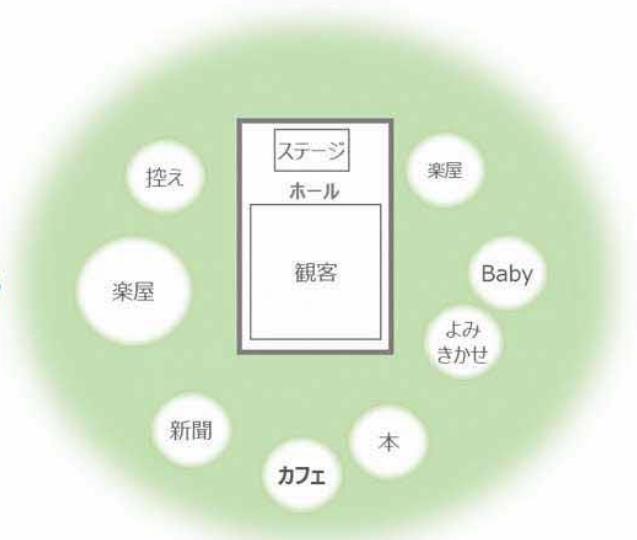
新しい施設におけるホールでは、常に人が集うことができる場であったり、必要な機能に絞った空間とすることなど、将来を見据え、三好市にあるべき適正なホールを基本として検討していきます。



大規模な音楽事業・演劇事業を行う
ホールのイメージ



新しい施設のホールのイメージ



気軽に文化に触れることができる 空間 を検討します

(5) その他の機能

防災機能

船井電機跡地周辺は、徳島県が「特定活断層調査区域」に指定しており、中央構造線を震源とする直下型地震の際には大きな被害が懸念されます。

一方、三好市防災計画で広域避難場所として指定する三好市池田総合体育館との連携では、避難場所としての機能のほか、災害支援拠点としての機能も期待されています。これらの災害時機能を重要な機能とする方針とし、基本計画にて災害時の新しい施設の役割を検討していきます。

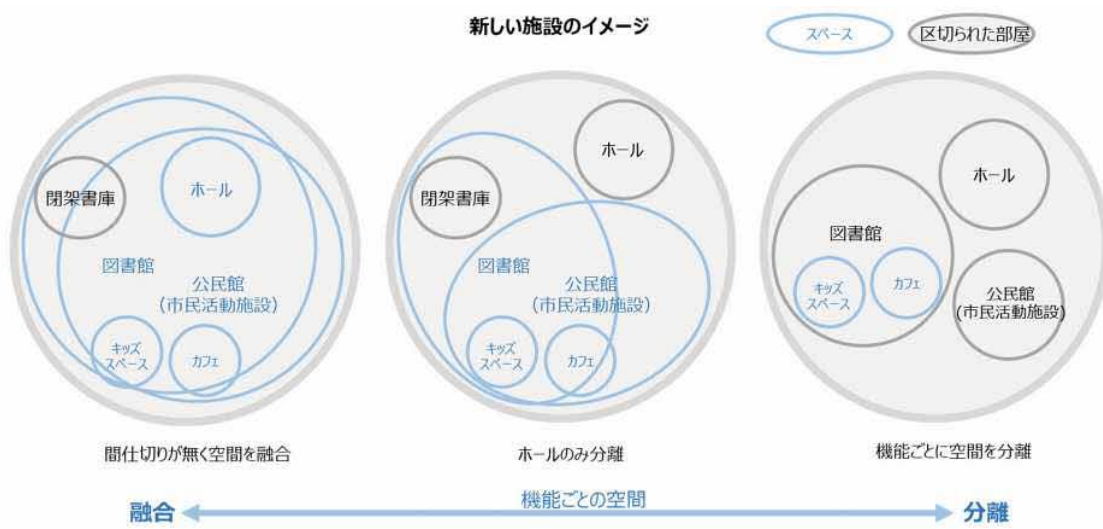
その他機能

中心市街地の将来像の実現や施設コンセプトに基づき、その他付加機能を基本計画において検討していきます。

3. 施設全体のあり方

新しい施設は、市民が気軽に使える開放的な施設を目指して、これらの機能を融合し、マグネット機能などを付加することで、より日常の賑わいを生むとともに、様々な人が集うことで新たな活動の創出が期待できる施設を目指します。

今後、基本計画では、「新しい施設のイメージ」に示すとおり、大別する3つの枠組みの中で、実現可能性を踏まえ、施設全体の空間デザインを検討します。



4. 施設配置の考え方

敷地内の施設配置では、隣接する三好市池田総合体育館との連携や道路との接続、駐車場の確保、災害時の利便性などを踏まえる基本方針とし、基本計画にて配置を検討します。



出典：GoogleEarth を加工

5. 施設に求められる性能

(1) 構造・耐震性

船井電機跡地に計画される新しい施設の構造などの耐震安全性としては、官庁施設の標準を基準に基本方針として分類の選定を検討します。

(2) 利便性・快適性

施設の利便性・快適性については、木質化やバイオフィリックデザインなどの考え方をを用いて利用者の快適性を確保することを基本方針とします。

(3) 環境配慮

数多ある環境配慮技術のうち社会情勢などを鑑みて有効な環境配慮技術を採用することを基本方針とします。今後、再生エネルギーの有効利用なども検討します。

(4) 継続性

施設の継続性のため、長寿命化への配慮、中長期修繕計画による予防保全、災害時対策、フレキシビリティ、社会的ニーズなどへの対応を踏まえて将来にわたり利用できる施設を目指します。

(5) 駐車計画

本計画地は建物が無い状態では約 500 台の駐車場の確保が可能であり、今後この検討台数を基準に施設計画により駐車場の確保を検討します。

(6) 交通動線

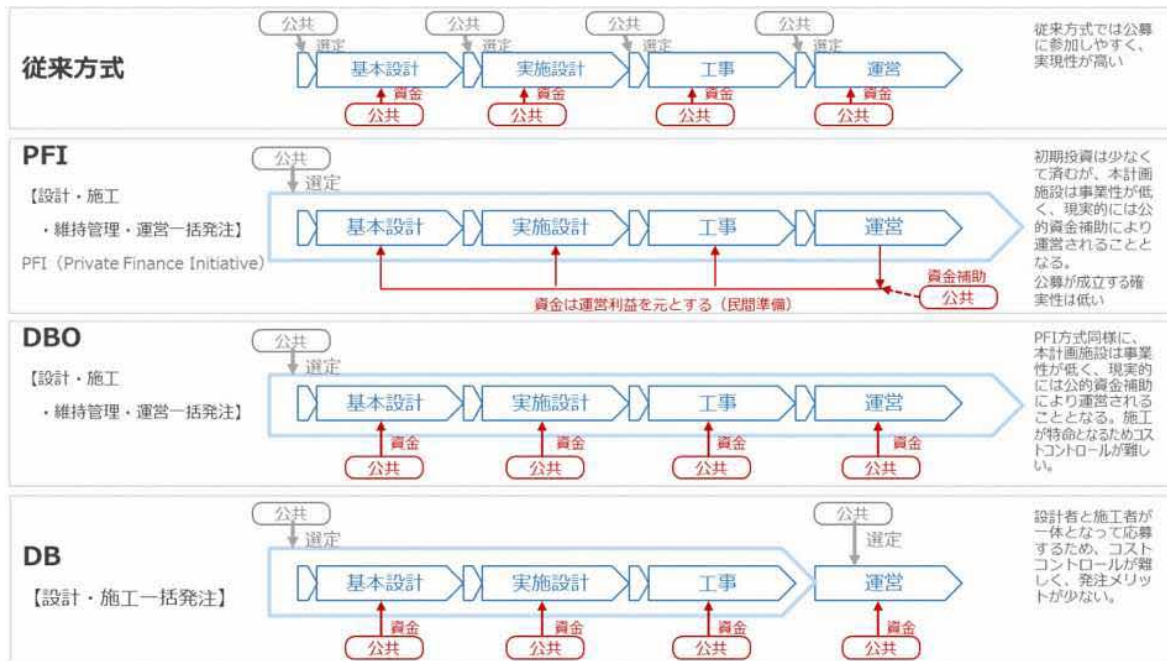
新しい施設が計画される船井電機跡地は敷地南東交差点からのアプローチに限定されます。敷地南側の敷地の出入り口は現在制限されているため、スムーズな車両の入退場のためにも南側隣接地の整理が重要と考えます。今後、整備の実現性も含め、基本計画で具体的な計画を検討します。



6. 今後の課題

(1) 整備方針

整備方針としては従来方式をはじめとして、PFI や DBO、DB といった民間活力を用いる方法も考えられますが、本件施設の事業性で民間企業が投資意欲を發揮する期待は薄いと推測されます。このことを踏まえ、今後、従来方式の整備方針を軸に検討します。



(2) 管理運営方針

新しい施設においては、官民連携 (PPP) など、様々な管理運営手法が考えられますが、市民へ魅力を発信する新しい施設としては、施設のコンセプトに合った魅力的な運営ができる管理者を選定することが非常に重要と考えます。今後、検討に必要な情報収集を行うなど、最適な管理運営手法を検討します。



用語解説

交流・活動機能

図書館機能や多目的ホール機能との共有化を図り、「多様な人が出会いつながる」交流の場として、社会教育・生涯学習のみならず、文化・芸術等の様々な活動が行える施設機能。

バイオフィリックデザイン

バイオフィリックデザインとは、人間は本能的に自然に結びつきたいと思う欲求があり、その欲求を満たすための空間のデザイン手法。具体的には、緑視率（視界の中の植物などの緑が占める割合）を向上させる、木調の建材を多用して空間を構成するなどの手法を用いる。

フレキシビリティ

建築計画において、用途や機能の変化、増築や改修、間取りの変化などに対応可能な建物の性質。

PFI (Private-Finance-Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ))

公共事業を実施するための手法の一つで、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設などの設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

DBO (Design-Build-Operate (デザイン・ビルド・オペレート))

設計施工に加え運営も含めて一括発注する発注方式。運営を見据えた設計・施工が期待できる。

DB (Design-Build (デザイン・ビルド))

設計・施工一括発注方式。従来分離されていた設計と施工を一括発注することで、施工知見の設計への反映や建築に関する責任の一元化、発注作業負担の低減などが期待できる。

PPP (Public Private Partnership (パブリック・プライベート・パートナーシップ))

本来行政が行う各種サービスを民間の多様な知見や資金力を用いて行う方式。