

(仮称) まちづくり支援拠点施設整備に係る  
基本計画

2023年(令和5年)3月

福山市

# 目 次

第1章 はじめに .....	2
1 目的 .....	2
2 集約対象施設の概要 .....	2
3 事業計画地の概要 .....	3
4 市政モニターアンケート等の結果 .....	5
5 事業手法検討 .....	9
第2章 事業の全体構想 .....	9
1 事業のめざす姿 .....	9
2 公民連携手法の導入 .....	10
3 施設の名称 .....	11
4 既存施設の取扱い .....	11
第3章 (仮称)まちづくり支援拠点施設整備計画(公共施設ゾーン) .....	11
1 めざす施設像 .....	11
2 各機能・規模の概要 .....	13
3 整備手法 .....	13
第4章 駐車場・駐輪場について .....	13
第5章 契約の形態 .....	14
第6章 事業者の選定 .....	14
第7章 概算事業費及び整備スケジュール .....	14
1 概算事業費 .....	14
2 整備スケジュール .....	15

# 第1章 はじめに

## 1 目的

本市では、1970年代の高度成長期に整備が行われた大量の公共施設の更新時期が到来する中で、現状の公共施設を維持し、サービスを提供し続けることが困難になることが予測されることから、公共施設サービスを再構築していく必要があります。

また、人口減少・少子高齢化をはじめ、地域課題が複雑・多様化する中で、これまでに以上にまちづくりへの支援体制を強化し、地域内外の多様な主体が参画したまちづくりを推進していく必要があります。

こうしたことを踏まえ、本市中心部の公共施設で、特に老朽化の著しい福山市市民参画センターと福山市老人大学を集約・複合化し、効率的・効果的な施設の整備・運営を行うとともに、市内外の多様な主体の交流や連携が生まれる拠点となる施設をめざして、(仮称)まちづくり支援拠点施設(以下、「拠点施設」という。)を整備します。

よって「(仮称)まちづくり支援拠点施設整備に係る基本計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

## 2. 集約対象施設の概要

対象施設等	福山市市民参画センター	福山市老人大学
所在地	本町1番35号	地吹町12番7号
設置目的	市民の文化活動の推進と積極的な交流を促進するとともに、市民活動の支援を図るため	高齢者が健やかで、生きがいをもつための生涯学習の場とするとともに、老人クラブを始め、地域におけるリーダーを育成し、明るいまちづくりをめざす
施設所管課	まちづくり推進課	高齢者支援課
敷地面積	2,683 m <sup>2</sup> (第2駐車場:約1,150 m <sup>2</sup> )	約7,300 m <sup>2</sup>
建築年	1972年(S47年)	1959年(S34年)
構造・階数	RC造・5階建・PH2階	RC造他・3階建
耐震性	無し	不明
延べ面積	2,060 m <sup>2</sup>	2,171 m <sup>2</sup>
主な関係団体等	<ul style="list-style-type: none"> <li>福山市自治会連合会</li> <li>福山明るいまちづくり協議会</li> <li>福山市公衆衛生推進協議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>福山市老人クラブ連合会</li> </ul>
外観写真		

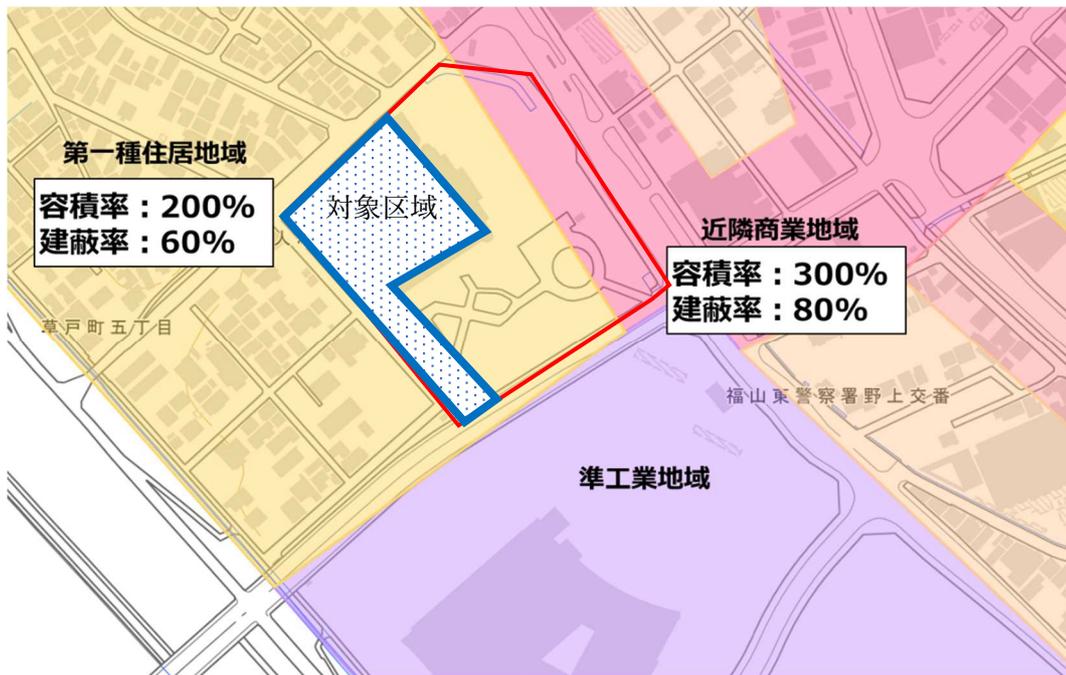
### 3. 事業計画地の概要

事業対象地	旧福山市体育館を含む街区	
所在地	草戸町五丁目 2276 - 1	
敷地面積	街区全体：約 2.5ha（内 五本松公園：1.2ha） 対象区域 1.3ha	
防火地域等	指定なし	
用途地域等	第一種住居地域（一部近隣商業地域）	
福山駅からの距離	約 2.5km	
便利性(交通)	福山駅からバス 【バス停】総合体育館北（徒歩1分）， エフピコアリーナふくやま前（徒歩5分）， ファーマシー本社前（徒歩7分）	
周辺インフラ	エフピコアリーナ， アリーナ前公園， ふくふく市， かわまち広場	
災害区域等	造成宅地防災区域	区域外
	土砂災害警戒区域	区域外
	津波災害警戒区域	区域内（基準水位：0.3～1.7m）
	ハザードマップ （浸水深）	洪水：想定最大規模の降雨約 4m， 計画規模の降雨 約 1m 津波：浸水深 0.3～1.0m

#### 【事業計画地の位置】



## 【事業計画地の用途区分】



### ※他の候補地との比較検討

市民参画センターの現在地での建替えも検討しましたが、建替え期間の施設利用や駐車場用地の不足などの課題がありました。

旧福山市体育館を含む街区は、敷地面積が広く、エフピコアリーナふくやま等の集客力の高い周辺施設があるなど、公共施設整備にとどまらず、将来的に検討する隣接の五本松公園及び民間事業者による余剰地活用において、民間活力を生かした公共空間の有効活用、にぎわい創出を期待できることから、事業計画地としました。

#### 4. 市政モニターアンケート等の結果

本件事業の検討にあたり、次のとおりアンケートを実施しました。

また、今後、事業者、関係団体、地域住民及び施設利用者に対して、説明会等を実施していきます。

##### (1) 調査概要

	市政モニターアンケート	施設利用者アンケート
調査対象者	16歳以上の福山市民又は市外在住で福山市政に関心のある方で福山市政モニターに登録された方	集約を検討していた3施設の利用者及び関係団体（福山市民参画センター、福山市男女共同参画センター・青少年センター・福山市老人大学）
対象数	769人（内534人回答）	288人
調査期間	2021年4月24日～5月11日	2021年4月16日～5月31日
調査方法	インターネット（福山市電子申請サービス）及び郵送	インターネット、施設来場者配布及び郵送

##### (2) 属性

【年齢】	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	不明
市政モニター	28 (5.2%)	78 (14.6%)	91 (17.0%)	83 (15.5%)	74 (13.9%)	80 (15.0%)	100 (18.7%)	0 (0.0%)
施設利用者	1 (0.3%)	2 (0.7%)	5 (1.7%)	16 (5.6%)	28 (9.7%)	62 (21.5%)	145 (50.3%)	29 (10.1%)
合計	29 (3.5%)	80 (9.7%)	96 (11.7%)	99 (12.0%)	102 (12.4%)	142 (17.3%)	245 (29.8%)	29 (3.5%)

【地域】	中部	南部	松永	北部	東部	神辺	市内 (小学校区不明)	市外	不明
市政モニター	238 (44.6%)	35 (6.6%)	34 (6.4%)	71 (13.3%)	75 (14.0%)	44 (8.2%)	33 (6.2%)	4 (0.7%)	0 (0.0%)
施設利用者	75 (26.0%)	56 (19.4%)	15 (5.2%)	27 (9.4%)	35 (12.2%)	10 (3.5%)	17 (5.9%)	14 (4.9%)	39 (13.5%)
合計	313 (38.1%)	91 (11.1%)	49 (6.0%)	98 (11.9%)	110 (13.4%)	54 (6.6%)	50 (6.1%)	18 (2.2%)	39 (4.7%)

【性別】	男性	女性	その他	答えたくない	不明
市政モニター	254 (47.6%)	277 (47.6%)	3 (0.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
施設利用者	137 (47.6%)	118 (41.0%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)	31 (10.8%)
合計	391 (47.6%)	395 (48.1%)	4 (0.5%)	1 (0.1%)	31 (3.8%)

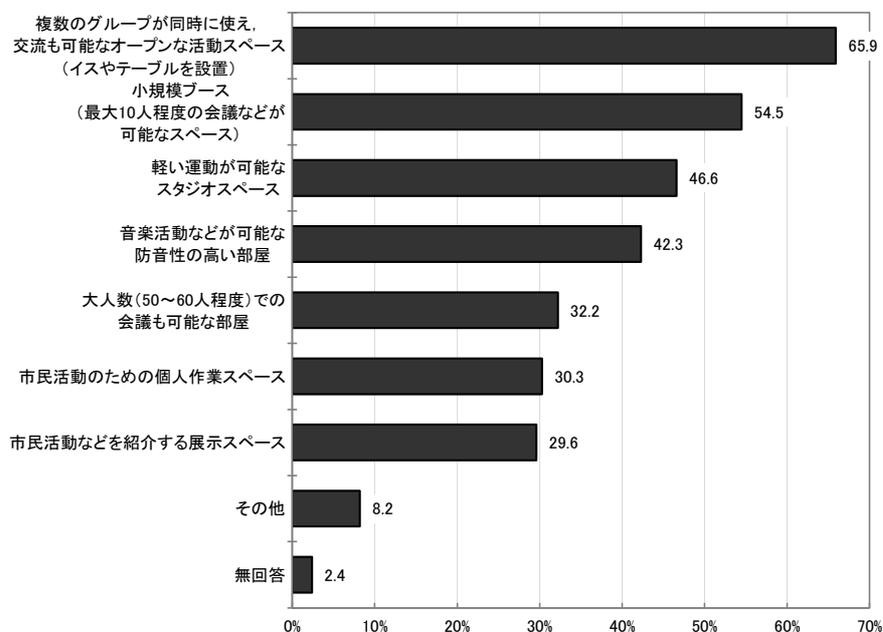
【職業】	正規雇用 労働者	非正規雇用 労働者	主夫・主婦	自営業	学生	その他	不明
市政モニター	183 (34.3%)	61 (11.4%)	98 (18.4%)	40 (7.5%)	48 (9.0%)	104 (19.5%)	0 (0.0%)
施設利用者	26 (9.0%)	23 (8.0%)	86 (29.9%)	43 (14.9%)	3 (1.0%)	73 (25.3%)	34 (11.8%)
合計	209 (25.4%)	84 (10.2%)	184 (22.4%)	83 (10.1%)	51 (6.2%)	177 (21.5%)	34 (4.1%)

【子育て世帯】	はい	いいえ	不明
市政モニター	144 (27.0%)	348 (65.2%)	42 (65.2%)
施設利用者	37 (12.8%)	237 (82.3%)	14 (4.9%)
合計	181 (22.0%)	585 (71.2%)	56 (6.8%)

### (3) 調査結果

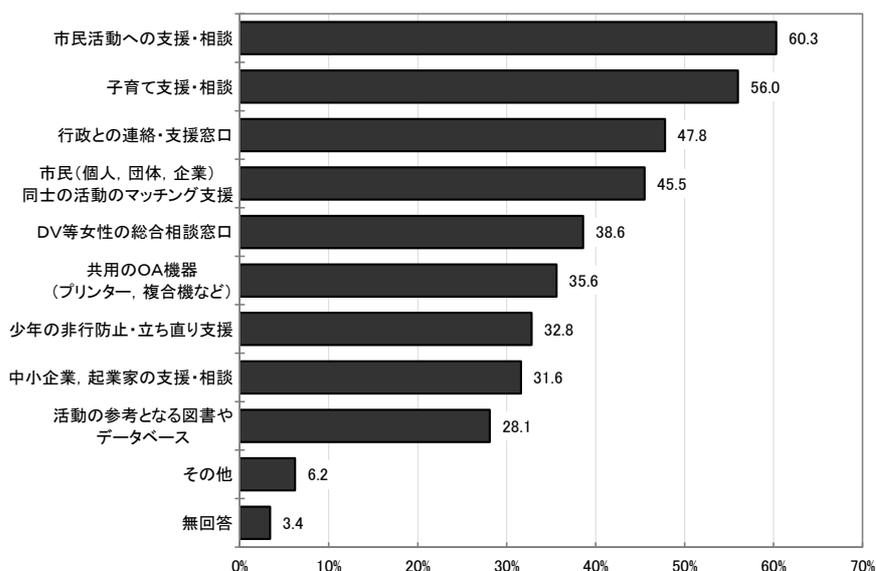
問1 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」には、市民(個人、団体、企業)の活動を行う場の整備を考えています。どのような活動スペースを設けることが望ましいか、当てはまるものを5つまで選び、「○」を記入してください。

「複数のグループが同時に使え、交流も可能なオープンな活動スペース(イスやテーブルを設置)」や「小規模ブース(最大10人程度の会議などが可能なスペース)」の回答が多く、その他では、「クッキングスタジオ」、「DIYスタジオ」、「フラワースタジオ」、「オンラインによる会議等が行えるスペース」などがありました。



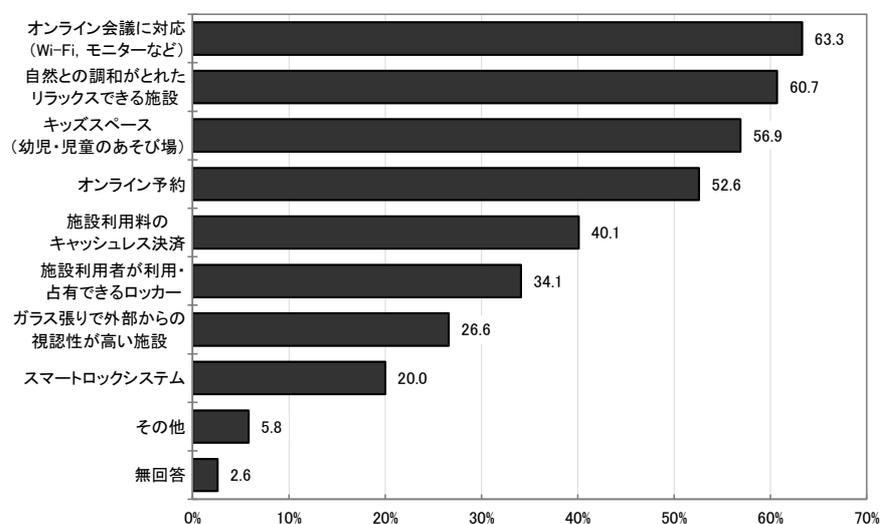
問2 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」において、市民(個人、団体、企業)の活動を支援するためにはどのような機能が必要か、当てはまるもの全てに「○」を記入してください。

「市民活動への支援・相談」が最も多く、次いで「子育て支援・相談」が多く回答されました。その他では、「居場所のない子どもや孤立しがちな高齢者が気軽に集まれる場所づくり」、「点字化・外国語に翻訳した資料、外国語での問い合わせ窓口、子供が直接利用しやすい相談窓口、デジタルに慣れていない人が相談できる窓口」、「障がい者、LGBT、トランスジェンダー支援相談窓口、障がい者雇用支援(マッチング支援)」、「防災に関する啓蒙」、「情報発信ができる機能」、「ひきこもりなどの立ち直り支援」、「教育の深化や、郷土愛の育成に直結し、後継者の育成にも繋がる、学生との連携支援」などがありました。



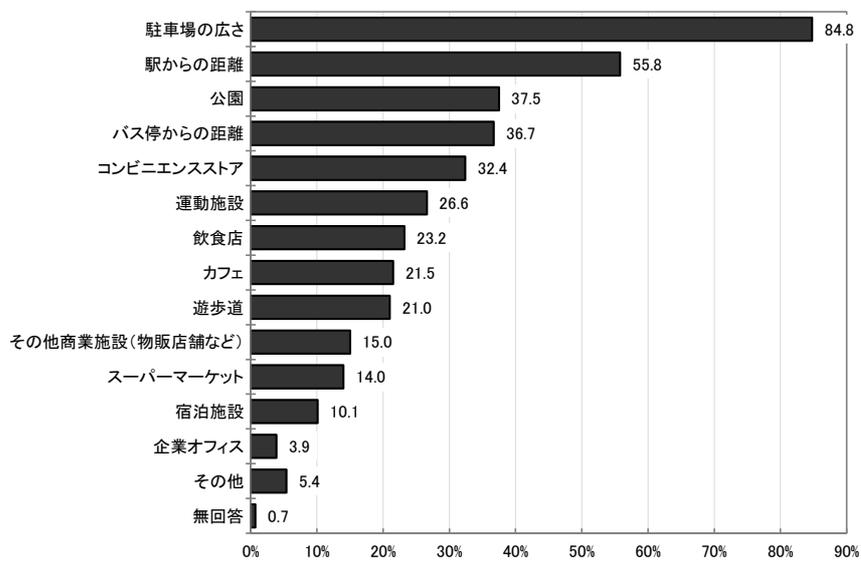
問3 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」を充実し、使いやすく魅力的な場とするためにはどのような設備等が必要か、当てはまるもの全てに「○」を記入してください。

「オンライン会議に対応(Wi-Fi、モニターなど)」、「自然との調和がとれたリラックスできる施設」、「キッズスペース(幼児・児童のあそび場)」、「オンライン予約」の回答が多く、その他では、「高齢者や障害者・児はもちろん誰でも利用できるようにバリアフリー化に広いトイレ」、「防災拠点としても機能できるような設備(非常用電源、災害時トイレ、給水設備など)」、「他自治体のまちづくり活動資料閲覧所」などがありました。

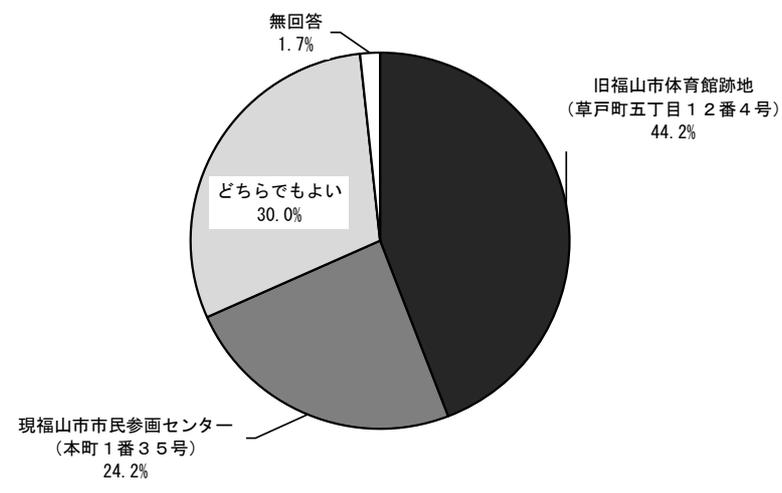


問4 「(仮称) まちづくり支援拠点施設」の設置場所の立地条件や周辺環境について、特に重視した方がよいと思うものを5つまで選び、「○」を記入してください。

「駐車場の広さ」の回答が最も多く、次いで「駅からの距離」、「公園」となっています。その他では、「移動に困難さのある者でも公共交通機関等の利用によって全市域からアクセス可能なインフラを有する場所」、「老人大学の機能もあるので、車利用前提の場所を避けて欲しい」、「何を利用するにもわかりやすく、行きやすい環境にして欲しい」、「市民の健康管理に役立つ器具の利用のできる場所」などがありました。



問5 「(仮称) まちづくり支援拠点施設」の候補地として、現在、次の2か所を考えています。よりふさわしいと思う場所を選び、「○」を記入してください。



## 5. 事業手法検討

本件事業については、(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備を行った上で周辺の集客力の高い施設と一体となったにぎわい創出を効率的・効果的に実施しつつ、公的不動産の貸付等によるトータルコストの縮減を図るため、「福山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」に基づき、公民連携手法の導入について検討しました。

### (1) 検討概要

期間	2021年11月4日～2022年3月8日
検討内容	(仮称)まちづくり支援拠点施設と周辺公共空間の官民連携による一体的整備事業手法検討業務
受託業者	㈱オリエンタルコンサルタンツ
その他	国土交通省「先導的官民連携支援事業」を活用(10/10国庫補助)

### (2) 検討結果

本事業手法検討結果では、公民連携手法による拠点施設、民間施設及び五本松公園を一体的に整備することによるVFMが期待できることが示されました。一方で、民間事業者の意向調査において、今後見込まれるみらい創造ゾーンの利活用による民間施設への影響についての懸念や、みらい創造ゾーンも含めエリア全体の構想や将来像を描くことの必要性が挙げられました。

これらを踏まえ、拠点施設の整備を先行して実施し、五本松公園の再整備及び余剰地の利活用については、みらい創造ゾーンの利活用と時期を合わせて検討することとします。

## 第2章 事業の全体構想

### 1. 事業のめざす姿

複雑・多様化する地域課題を解決し、個性豊かなまちづくりを進めていくためには、幅広い世代の人、地域内外の立場の異なる多様な主体が共に話し合い、交流を深め、連携していくことが必要であり、そうした多様な主体をつなぐプラットフォームの機能が求められます。

本件事業で整備する(仮称)まちづくり支援拠点施設には、様々な市民活動や地域活動の支援を行い、多様な主体同士をつなぐまちづくりサポートセンターを位置付けるだけでなく、これからの時代に適した施設のあり方、設備整備をめざし、隣接する五本松公園と一体的に活用することで、開かれた施設のイメージを形成し、まちづくりに関わる多様な主体が訪れたいくなる、人々が集まりやすい施設とし、世代や立場を超えた人々の交流が生まれる場としていきます。

また、事業計画地である、旧福山市体育館跡地については、(仮称)まちづくり支援拠点施設を整備しても、なお、余剰地が生じることが見込まれるほか、近隣では、競馬場跡地のみらい創造ゾーンが暫定利用に供用されている状況にあります。将来的には、これらの利活用や五本松公園の再整備等を一体的に検討することで、エフピコアリー

ナフクやまや芦田川かわまち広場などの周辺施設も含めた賑わい創出といった相乗効果を生み出し、(仮称)まちづくり支援拠点施設の利用者の利便性向上につなげることで、様々な人の交流・活動の拠点となり、新たなまちづくりの担い手が創出される場となることをめざします。

## 2. 公民連携手法の導入

第1章の5に記載のとおり、本件事業について公民連携手法の導入の可能性を検討しました。

旧福山市体育館跡地は敷地面積が広く、隣地には五本松公園、周辺にはエフピコアリーナを中心とした集客力の高い公共空間があり、公共施設の用地としても、民間事業者の事業用地としても立地条件に恵まれており、民間事業者の参入が見込まれるものであり、公民連携手法を導入することで、市のトータルコストの削減につながる可能性が高いものです。

したがって、本件事業は民間事業者の創意工夫ある提案を募集し、公民連携手法により実施することとします。具体的な手法については、第1章の5(2)の検討結果を踏まえ、(仮称)まちづくり支援拠点施設の設置目的である「市民活動・まちづくり活動の推進、支援」「市民交流の促進」「市民の文化活動、生涯学習機会の提供」を実現するため、集約対象となる公設民営である「まちづくりサポートセンター」や公設公営の「福山市老人大学」のサービスに加え、これらを補完しより充実した公共サービスを提供するアイデアをもった運営事業者を施設整備の段階から選定し、意見を取り入れることが有効であると考え、DBO方式により整備することとします。



旧福山市体育館跡地及び五本松公園の整備概要

### 3. 施設の名称

市民に親しんでいただくため、施設の名称については、ネーミングライツを募集することなどを通じて、まちづくりの拠点にふさわしい名称を検討します。

### 4. 既存施設の取扱い

事業計画地内にある既存公共施設については、本件事業の実施と並行して、全て解体・撤去します。

また、福山市市民参画センター（別館を含む。）及び福山市老人大学の現在の建物についても、「福山市公共施設等サービス再構築基本方針」に基づき、本件事業に合わせて、処分（建物の解体又は建物付きでの土地の売却）を行います。

## 第3章 （仮称）まちづくり支援拠点施設整備計画（公共施設ゾーン）

### 1. めざす施設像

幅広い世代や立場の多様な主体の交流や連携が生まれ、本市の未来を共に創る市民のチャレンジを支援・発信するまちづくりのプラットフォーム

本市のまちづくりは市民（個人、団体、企業）が主役であり、多様な市民が相互に協力し合いながらともにまちづくりを進めていけるような環境の整備が必要です。

本施設は、現在の利用団体だけでなく、市内外からまちづくりに携わる幅広い世代や立場の人が集い、利用しやすい開かれた施設とすることで、まちづくりに関する知識やノウハウが集積し、市民の様々な取組を発信する拠点となることをめざします。また、デジタル技術の活用により、本施設に来られない人ともオンラインでつながり、多様な主体の交流や連携を生み出す拠点となることをめざします。

こうした多様な主体の連携により生まれる本市の未来を共に創る市民のチャレンジを支えていけるよう、活動しやすい施設や設備の整備を進めるとともに、相談・助言体制を充実させていきます。

#### （1）誰もが行きたくなる施設、市民活動・交流・発信の拠点となる施設

- ・ 市民活動の様子が外から見えるよう、明るく開放的な雰囲気努めます。
- ・ 幼児から高齢者まで、世代間の交流が自然と生まれるように工夫します。
- ・ 隣接する五本松公園などの周辺エリアとの一体的利用を図り、気軽に集まれるスペースを確保します。
- ・ 市民団体の活動の場や、市民活動に関する相談ができる場を設けます。

#### （2）複合施設としてのメリットを活かした施設

- ・ 施設の複合化による多様な人々の交流を促進するため、オープンなワーキングスペースを設けるなど、誰もが立ち寄りやすく、互いの活動の様子が見えやすいような開放的な空間を作ります。

- ・ 貸会議室など可能な限り機能を共有し、施設の規模縮小に努めるとともに、利用が少ない時間帯や公共施設としての開館時間外の指定管理者による施設の有効利用についても検討します。
- ・ 利用目的に沿った、使いやすく活動しやすい諸室を心掛け、多目的利用できる部分は積極的に多目的化できるよう工夫します。

### (3) 安全で安心な施設

- ・ ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが使いやすい施設とします。
- ・ 災害時に緊急避難場所となる必要なスペースを確保します。
- ・ 安全で使いやすい駐車場を設けます。

### (4) 環境への配慮

- ・ SDGs の理念を踏まえ、エネルギー効率や地球環境に配慮した施設、設備とします。特に、施設の木材利用、木造化について積極的に検討します。
- ・ 本事業において、太陽光パネル等の再生可能エネルギーの導入等による温室効果ガスの削減等、都市の低炭素化に寄与する整備を検討します。

### (5) デジタル技術の導入

- ・ 対面でのコミュニケーションを維持しながら、Web 会議に対応した設備を備える等、直接会わずとも、市民同士が繋がり、活動できる環境、市民活動の取組や啓発事業の発信をしていける環境を整えます。
- ・ 他の公共施設と ICT で繋ぐことにより、公共施設全体の有効利用や複合的な利用を図ります。
- ・ 市民にとって使いやすい施設となるよう、オンラインの予約システムやスマートロックの導入等のデジタル技術の導入についても検討します。

## 2. 各機能・規模の概要

施設に配置する機能・規模・階数・面積のイメージは下表のとおりとします。なお、規模は概ねのものであり、設計・建設の過程で変更がありうるものです。

※階数 2階建てもしくは3階建てとする。

※建物構造 1階：RC構造 2階以上：CLT構造とする。

- まちづくり拠点施設は、延床3,000㎡程度で、以下の機能・諸室の設置を検討しています。

※各諸室と面積は今後変更になる可能性があります。



### 1階：まちづくりサポートセンター・団体事務スペース・オープンスペース

名称	面積	利用用途
まちづくりサポートセンター事務室	50㎡	受付・事務
書庫（まちサポ用）	15㎡	資料等保存
会議室1	11㎡	会議
会議室2	11㎡	
団体事務スペース（1団体 15㎡）	75㎡	団体事務
書庫（団体用）	20㎡	資料等保存
オープンスペース	450㎡	情報意見交換

### 2階：貸室

名称	面積	利用用途
会議室1	42㎡	会議
会議室2	42㎡	
会議室3	42㎡	サークル活動
会議室4	70㎡	
会議室5	70㎡	講義
会議室6	70㎡	
中会議室	127㎡	講演会
大会議室	269㎡	

### 3階：老人大学

名称	面積	利用用途
教室1	70㎡	老人大学 教室
教室2	70㎡	
教室3	70㎡	
教室4	70㎡	
教室5	70㎡	
教室6	70㎡	
教室7	70㎡	
事務用スペース	100㎡	

## 3. 整備手法

施設整備の手法については、第2章の2に記載のとおり、DBO方式により整備することとします。

なお、施設の運営方法は指定管理によることとし、指定管理期間については、施設の運用実態を踏まえて、運営形態の見直し、改善等を図り、継続的に効率的・効果的な公共施設サービスの提供を行うため、5年間とします。

また、本事業（DBO方式で拠点施設の単独整備及び指定管理者制度（5年間）での運用）におけるVFMは、従来型方式と比較して、8.9%を見込んでいます。

## 第4章 駐車場・駐輪場について

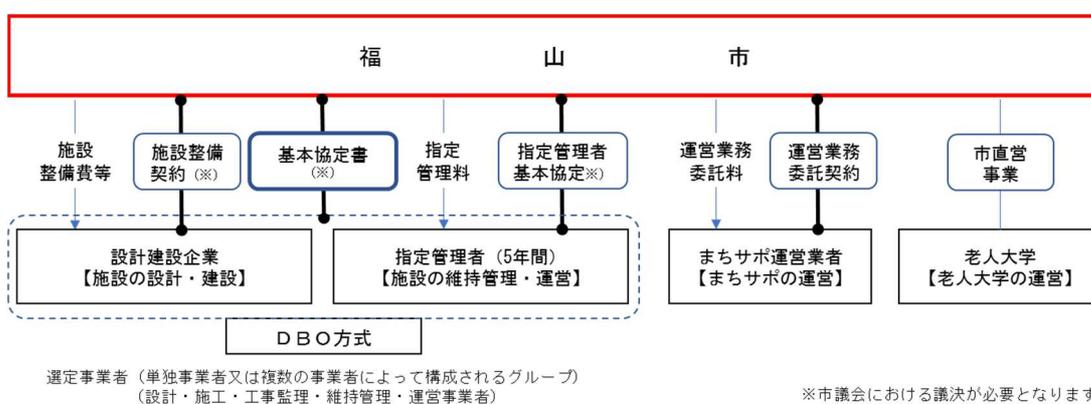
（仮称）まちづくり支援拠点施設と将来的な余剰地の利活用や五本松公園の利用に係る需要も合わせて、駐車250台以上、駐輪50台以上を想定し、整備します。また、駐車場・駐輪場の配置については、将来的な余剰地の利活用に支障がないよう留意します。

## 第5章 契約の形態

本事業について選定事業者にまちづくり拠点施設の設計・施工及び維持管理・運営を包括的に発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者（選定事業者）と「設計・施工・維持管理・運営に関する基本協定」（以下「基本協定書」という。）を締結することとします。

その後、選定事業者と、本事業に係る施設整備契約（以下「施設整備契約」という。）を締結することとします。

その後、維持管理・運営業務について、議会の議決を経て、設置管理条例の制定及び選定事業者を指定管理者へ指定した後に、指定管理に関する協定（以下「指定管理者基本協定」という。）を締結するものとします。



## 第6章 事業者の選定

本事業は、設計・施工段階から維持管理・運営の各業務を通じて、民間事業者のノウハウを活かし、まちづくりの中核となる拠点施設としての役割を効率的、効果的に果たすことを求めます。よって、提案されるまちづくり拠点としての機能（選定事業者の自主事業含む）、民間事業者の設計・施工・工事監理・維持管理・運営能力を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により実施することとします。

事業者選定に際しては、本事業が、広く市民の利用に供されるまちづくりの拠点を整備するものであることから、行政だけでなく、外部の有識者等を含めた選定委員会を組織します。

## 第7章 概算事業費及び整備スケジュール

### 1. 概算事業費

整備にあたっては、財源として交付税算入のある有利な市債（公共施設等適正管理推進事業債）を活用することにより、市の一般財源からの負担の縮減を図ります。

概算事業費及び年度別内訳は、下表のとおりとしますが、今後、事業者の選定結果及び事業の進捗等により変動する可能性があります。

<概算事業費>

整備内容	概算事業費	備考
拠点施設整備費	約 19.2 億円	設計・整備費・外構・監理
指定管理費	約 2.1 億円	5 年間
合計	約 21.3 億円	

※参考 既存施設撤去費：約 8.5 億円（設計・撤去費）

<年度別内訳>

(単位：千円)

年度	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	計
拠点施設整備費	28,000	797,000	1,098,000	—	—	—	—	—	1,923,000
指定管理費	—	—	14,000	42,000	43,000	43,000	43,000	28,000	213,000
計	28,000	797,000	1,112,000	42,000	43,000	43,000	43,000	28,000	2,136,000

※参考 既存施設撤去費 2022 年度 (R4 年度)：23,000 千円  
 2023 年度 (R5 年度)：334,000 千円  
 2024 年度 (R6 年度)：494,000 千円 / 計 851,000 千円

2. 整備スケジュール

年度	2022 年度 (R4 年度)	2023 年度 (R5 年度)	2024 年度 (R6 年度)	2025 年度 (R7 年度)	2026 年度 (R8 年度) ~ 2030 年度 (R12 年度)
内容	事業者選定		設計・工事		供用開始

※参考 既存施設撤去：2024 年度 (R6 年度) 終了予定