

真室川町地域交流センター（仮称）建設基本計画

令和 7 年 3 月
山形県真室川町

目次

第1章 基本計画の目的

1. はじめに	1
---------------	---

第2章 地域交流センターの建設方針

1. 建設の基本理念	2
2. 建設の基本方針	3
3. 求められる基本的機能.....	4
4. 建設時に配慮すべき事項.....	4

第3章 建設の具体的事項

1. 位置（敷地）	9
2. 既存施設の利活用.....	9
3. 施設規模	10
4. 必要となる諸室及び方向性	13

第4章 地域交流センターの建築計画

1. 予定地の諸条件.....	15
2. 建物の面積.....	15
3. 配置計画	15
4. 構造計画	16
5. 目標とする耐震性能	17
6. 事業スケジュール.....	18
7. 概算事業費.....	18
8. 財源.....	18
9. 管理運営費.....	19
10. 事業手法の選定	19
11. 設計者の選定	20
12. 今後の課題	20

第1章 基本計画の目的

1. はじめに

現在の真室川町中央公民館は、昭和47年に落成したもので、町社会教育や文化活動の中心的な場となってきました。

建築から50年以上が経過し、この間、平成4年にエレベーターの設置・屋根葺き替え等の大規模改修、平成25年に耐震工事を実施するなど、時代の変遷とともに修繕や増改築を重ね、現在の延べ床面積は2,501㎡となっています。

また、子育て支援センターが平成30年4月より中央公民館1階に開設され、その後も新庁舎の新築移転に伴い、教育課が令和3年1月に庁舎に移動となったことから、施設管理や利用の在り方も従前とは少し異なる状況にあります。

中央公民館について、当初、町では令和3年3月に策定された『真室川町教育施設長寿命化計画』に基づいて、年次的な計画により、これまでの対処療法的な方法から予防保全的な方法へと修繕方針を転換し、事業費を平準化しながら施設の耐用年数を50年から70年までに延ばすための長寿命化を図ることとしておりましたが、当初計画より多額の改修費用が必要であることが調査の結果、明らかになり、加えて耐震壁の状況などにより改修の自由度も限られていることなどから、近年の町民ニーズに的確かつ柔軟に対応できるよう、「地域交流センター（仮称）」として改築（新築）するとしたものです。

こうしたことから、「真室川町地域交流センター（仮称）建設基本計画」は、従来の社会教育施設としての役割だけでなく、人と人との結びつきをより念頭に置いて、新たに施設整備することを目的に、利用者の意向を踏まえ、施設の役割や機能、規模、建設費用について基本的な考え方を示すものであり、今後の「基本設計」「実施設計」において、より詳細な検討・設計を行う際の指針となるものです。



真室川町中央公民館（昭和47年竣工）

第2章 地域交流センターの建設方針

1. 建設の基本理念

地域交流センターは、様々な世代が、それぞれの目的に応じて訪れる場所であるため、誰にとっても利用しやすく、開放的な場所であることが望まれます。

基本理念： 「ひとが交わる魅力ある拠点施設」



町の将来像や目指す姿を実現する施設

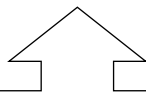
【町の将来像や教育振興の目指すべき姿】

第6次真室川町総合計画〔まちの将来像〕

「生きがいを感じ 幸せを感じるまち 真室川」

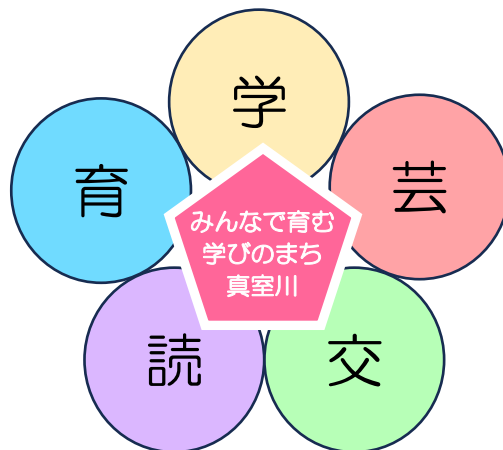
第2次真室川町教育振興計画〔目指す姿〕

「みんなで育む 学びのまち 真室川」



《整備目的》

- ・街中のにぎわいづくり
- ・町民の生きがいづくり
- ・地域の魅力づくり



- | | | |
|----------|---|--------------------------|
| 学 | … | 子どもから大人まで多様な世代が学ぶことができる場 |
| 芸 | … | 芸術と文化の発展、発表の場 |
| 交 | … | 交流の拠点 |
| 読 | … | 図書環境の充実 |
| 育 | … | 子育て、郷土愛、地域の絆を育む場 |

2. 建設の基本方針

(1) 利用しやすく親しみやすい施設

利用者それぞれの活発な活動により、生活の潤いや心の張り合いが感じられ、「生きがい」の創出につながるよう、様々な活動に対応できる空間を整備します。

(2) まちづくりの交流拠点となる施設

誰もが気軽に訪れることができ、居心地のよい空間であるとともに、人々の出会いや集いが様々な交流につながる施設を整備します。

また、町中心部の拠点として、持続的な「にぎわい」創出となる施設を整備します。

(3) 地域の魅力づくりを支える施設

本町には、古くから様々な伝承文化や風土、暮らしの知恵が息づいていることから、それらをはじめとする地域活動の拠点となる機能、観光資源や生涯学習活動を含めた「地域の魅力」を発信する施設となるようにします。

(4) 環境に配慮した機能的な施設

省エネルギー化により環境負荷やライフサイクルコストの低減に配慮した施設とするとともに、維持管理や運営を考慮した機能的な施設を整備します。

(5) 安全・安心な施設

台風や豪雨、地震等、甚大な被害を与える様々な自然災害を想定し、それに耐えうる安心・安全な施設を整備します。

3. 求められる基本的機能

(1) 学習機能

町民誰もが、目的ごとに合わせた学習意欲を充足できるような施設とします。

☞ 【図書室、図書会議室、学習室、研修室 など】

(2) 交流機能

日常的な町民の語らいをはじめ、世代や地域を超えた多様な交流が促進される施設とします。

☞ 【玄関ホール・ロビー、子育て支援センター、観光案内所 など】

(3) 文化形成・継承機能

地域コミュニティや社会教育団体等の多様な活動の場となるよう、利用団体の活動の活性化を支える施設とします。

☞ 【大ホール（多目的ホール）、展示スペース、和室、研修室 など】

(4) 子育て支援機能

子育て中の親子が気軽に集い、相互交流や子育ての不安・悩みを解消できる場、読み聞かせや親子読書等を通じて情緒の安定、想像力を育む施設とします。

☞ 【子育て支援センター、図書会議室 など】

(5) その他の機能

多様な世代や障がいのある方に配慮した、使いやすい、移動しやすい、快適な空間となる施設とします。

☞ 【授乳室、多目的トイレ、バリアフリー、駐車場 など】

4. 建設時に配慮すべき事項

(1) すべての利用者にやさしい施設

すべての利用者が、自由で快適かつ安全に利用できる「ユニバーサルデザイン」による建設を行います

① わかりやすい誘導表示と施設計画

・建物は用途が重なると、諸室の場所や空間の把握がしづらくなります。文字とともに、分かりやすいサインをはじめとする多様な利用者への配慮を行います。



案内サインの例



サインの使用例



② 誰もが快適に過ごせる施設計画

- ・雨の日や冬期間も移動しやすく、動線の確保や段差の解消に配慮するとともに、誰もがスムーズに移動できる計画とします。
- ・オストメイト*への対応や、ベビーシート、補助手摺り等の多様な状況に対応できる十分なスペースを備えた多機能トイレを設置します。
- ・授乳室は多目的な利用やプライバシーへの配慮を行います。トイレには男女ともにベビーチェア等を設置し、男女共同参画社会を形成するうえで必要な配慮を行う計画とします。



授乳室の例



トイレの例（幼児用トイレ併設）

*オストメイト…病気や事故により消化管や尿管が損なわれたため、腹部などに排泄のための開口部を造設した人のこと。

③ 明快なゾーニング

- ・活動内容によって異なる静的、動的活動を分類した明確な配置計画を行い、互いに干渉を受けない快適な活動空間を目指します。部屋の配置にあたっては、音、振動などを考慮することとし、各ゾーンをゆとりある動線で結ぶことで、他の活動を感じ交流が生まれやすい施設とします。

④ 快適な室内環境計画

- ・多様な使い方に応じて、床の硬軟や遮音性、部屋の明るさなど室内環境計画を行い、活動内容に適した部屋を選択できる施設とします。
- ・見通しの良い空間づくりを目指し、犯罪の抑制を図ります。また、活動の様子を見やすくすることで、新たな交流が生まれる施設とします。

(2) 災害に強い施設

近年、これまでも予想できなかった災害が国内でも頻発しています。地震や豪雨等、自然災害に対する安全の確保と、施設機能の継続性を確保し、災害に強い安全な施設計画が求められます。

① 施設の安全性

- ・地震の備えとして、官庁施設の総合耐震計画基準に基づき、構造体や非構造体、建築設備等の耐震安全性の確保を行います。
- ・過去の昭和 50 年 8 月の水害被害を踏まえた施設の建設を検討しますが、浸水ハザード内に位置づけられることから、洪水や内水氾濫を想定した指定避難所からは除く（地震や火災等の避難所指定のみ）こととします。

② 機能継続性の確保

- ・災害時の施設機能や業務継続性を確保するため、基幹設備（電気、通信ほか）は 2 階以上に配置することとします。

③ 災害時の備え

- ・災害対応としての利用にも柔軟に対応できるゆとりをもった空間とします。会議室、研修室などは用途に合わせ、可動間仕切りを設置することで、避難時や用途に合わせた空間設定ができるよう計画します。

(3) 経済性に優れた施設

環境負荷低減を図り、環境にやさしい施設を目指します。また、「公共施設等総合管理計画」に基づき、省エネや長寿命化による持続可能な施設を目指します。

① 建物の長寿命化

- ・材料や工法の選定にあたっては、汎用性の高さや耐用年数、メンテナンス等の比較検討を行います。また、建物のライフサイクルコストを抑え、

維持管理を容易にする施設計画とします。

(4) 周辺環境と調和した施設

周辺の環境に配慮した素材や色彩を選択し、景観との調和を図る計画とします。また、新たな魅力の創出と、人や地域間の交流を促進する地域拠点となりうる施設計画とします。

① 地域と調和する施設

- ・周辺住宅の日照等を考慮するなど、周辺環境と調和を図るとともに、色彩等についても地域になじむものを選択します。

② 多世代の交流を育む空間づくり

- ・玄関ホールなどの共用スペースは、開放性があり、多様な使い方ができる計画とします。利用者の交流により、ふれあいが自然と生まれる空間となるよう計画します。
- ・屋外イベントとの連動や一体感が生まれるような検討も併せて行います。

(大屋根、ピロティ、庇などの設置・活用の検討)



共有スペースのイメージ

（５）多様性に柔軟な施設

利用者ニーズの多様化や社会情勢の変化により、求められる機能に柔軟に対応できる持続可能な施設を計画します。

① 自由度が高い空間構成

- ・会議室や研修室は可動間仕切壁を利用する等、多様な利用者ニーズに対応した利活用ができる自由度の高い空間として検討します。



可動間仕切壁のイメージ

- ・大ホールは、経済比較や建物の高さの抑制などを考慮しながら、町民が交流のために利用できるものとしします。
- ・座席数は現行の 656 席から 400 席程度に減らしますが、ゆったりとした座席を確保できるようにします。



大ホールイメージ（例：境港市市民交流センター多目的ホール）

② 将来のための余裕とゆとり

- ・配線や配管設備を集約することで、日常的な維持管理や老朽化に伴う設備更新を効率的かつ容易に行える計画とします。

第3章 建設の具体的事項

1. 位置（敷地）

財源として、社会資本整備総合交付金「都市構造再編集中支援事業」の活用を見込んでいます。国補助事業を活用する場合、一定の条件があります。

現在の中央公民館敷地は都市計画区域の用途地域内にありますが、補助事業では徒歩などで移動できる範囲に医療・福祉・商業等を集積し、日常生活に必要なサービスを住民が身近に享受できる仕組みを構築することが求められることから、駅前周辺の再編も考慮した立地適正化計画における都市機能誘導区域に含まれていることが条件となります。

上記のことから、町で定めた都市機能誘導区域内には、補助要件を満たし、かつ、建設に十分な面積を確保できる場所は現行敷地以外にないことから、既存中央公民館の裏側駐車場を建設予定地として計画を進めます。



2. 既存施設の利活用

現在の中央公民館の敷地内には、歴史民俗資料館、武道館、車庫及び倉庫、防火水槽があるため、既存の施設を利用しながら建設するためには土地利用に一定の制限があります。

また、中央公民館の敷地と裏手駐車場の間や、さらに隣接する町有地との間には、段差があるため限られた敷地を有効に活用するため、造成を行う場合は何らかの対策が必要となることも想定されます。

- ・武道館は、解体を前提として建設を計画します。
- ・車庫及び倉庫、防火水槽については、可能な限り現状のまま利用します。
- ・歴史民俗資料館については、現状のままとしますが、地域交流センターと展示の相互利用ができるよう、一体的な活用方法を検討します。
- ・安全で効率的な動線を確保する必要があるため、外構工事と一体的な敷地内の造成を行うこととなるため、県道側の植栽や銅像についても移設を含めた検討を行います。

3. 施設規模

< 基本指標 >

●計画人口	5, 6 4 7 人 (令和 1 2 年)	(令和 3 年 3 月 真室川町人口ビジョン)
●交流人口	4 0 万人 (令和 7 年)	(令和 3 年 3 月 第 6 次真室川町総合計画)

近年における真室川町の現状を整理するとともに、未来の町の姿を予測し、あるべき姿についての方向性を示すことを目的として、令和 3 年 3 月に「真室川町人口ビジョン」を策定しています。

現状では、健康寿命の延伸により高齢化率が高まる一方で、合計特殊出生率は直近データが発表されている令和 4 年度で 1. 3 2 であり、人口減少に歯止めをかけることが難しい状況にあります。そうした点を踏まえ、町を訪れる人や継続的に本町との関係を構築する「交流人口」をいかに増やしていくかが、持続可能な地域づくりの重要なポイントであるため、地域交流センターはそれらの交流を生み出す、多様な機会を提供する場としても期待されるものです。

また、平成 2 9 年 3 月に策定された「真室川町公共施設等総合管理計画」において、長期的な視点により、①効率的な維持管理、②財政負担の低減、③住民ニーズの的確な把握をもとに、公共施設の適切な管理を行うこととしています。今回は、修繕ではなく新たに整備することとしていますが、総合管理計画と同様に長期的な視点とともに利用の現状やニーズに沿った整備が求められます。

＜中央公民館諸室の利用状況＞

現在の利用は、下記のとおりであり、近年は新型コロナウイルス感染症対策もあり利用制限やイベント自粛の影響から減少傾向が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行となり、従前の利用形態に戻りつつあることから、回数は以前と同程度となってきています。しかし、利用人数はコロナ禍前より減少傾向にあることから、人口動態や利用実態を施設規模に反映していく必要があります。

部屋名	平成29年度 (参考)		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	回数	人数	回数	人数	回数	人数	回数	人数	回数	人数
大ホール	92	3,405	7	647	23	353	157	3,839	169	4,102
研修室1	157	5,709	119	2,900	168	3,121	175	4,317	172	3,838
研修室2	219	4,742	244	3,123	256	2,869	256	4,085	194	3,599
和室	179	3,464	88	1,719	78	1,159	137	2,526	164	2,557
茶華道室	100	1,320	97	809	69	726	73	658	60	408
調理実習室	34	471	7	72	8	67	8	74	12	178
ホワイエ	13	741	7	107	10	126	17	1,103	24	2,006
合計	794	19,852	569	9,377	612	8,421	823	16,602	795	16,688

※令和2、3年度はコロナ禍により、使用制限やイベントの中止があった。

＜図書室の利用状況＞

現在の図書利用は貸出が中心であり、利用状況は下記のとおりとなっています。近年はコロナ禍にありましたが、いわゆる“お家時間”に対応した貸出環境の利便性向上のため、バーコードによる貸出システムの導入により、令和3年度より飛躍的に利用者数と貸出冊数が増加しています。同時に魅力的な図書環境を創出するため、玄関ホールを図書コーナーとして利用し、民間からの寄付の活用なども含めて、利用者の要望に沿った選書に努めていることも利用者の増加につながる一因となっています。このようなことから、従来の図書室では十分な蔵書スペースが確保できず、かつ、静かな環境で読書や学習を行うことができるスペースもないことから、拡充を望む声が多くあります。

令和元年度		令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
利用者数	利用冊数	利用者数	利用冊数	利用者数	利用冊数	利用者数	利用冊数	利用者数	利用冊数
703	2,492	1,443	2,505	1,821	6,402	1,935	7,126	2,087	7,522

＜子育て支援センターの利用状況＞

近年の出生数の減少、未満児の施設利用の増加やコロナ禍の影響もあり、子育て支援センターの利用数に大きな伸びはありませんが、子育て中の親子が気軽に集い、相互交流や子育ての不安・悩みを相談できる場所としての役割を担っていることから、利用者のニーズに沿った子育て支援機能を充実させていく必要があります。現在の支援センターは、会議室を改築したものであるため、スペース的に限られており、採光性においても耐震補強の鉄骨ブレースが窓側にあるため、活動に応じた明るい居室を求める声が多くあります。

延べ利用者数	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
子育て支援センター	655	813	590	869	763
わんぱく広場	240	86	62	33	40
赤ちゃん広場	24	42	32	64	62
わくわくワークショップ	－	41	57	67	110
リフレッシュ講座	51	－	－	－	－

＜既存施設の規模＞

現在の施設規模と主要な部屋は次のとおりです。合計延べ床面積は 2,501 m²となります。

施設名	主要な部屋		
中央公民館	1 階	725 m ²	事務室/応接室/図書室/子育て支援センター 電気室/機械室/玄関ホール/トイレ ほか
	2 階	620 m ²	研修室/和室/調理室/倉庫/トイレ ほか
	3 階	947 m ²	大ホール/舞台/控室/倉庫/トイレ ほか
	4 階	209 m ²	大ホール/映写室/冷却塔
	合計	2,501 m ²	

新たな地域交流センターは、近隣住宅に配慮しながら、予定敷地面積を最大限に活用することとして、必要な機能や諸室を確保するため、**2,800～3,000 m²を基本とします。**

実際の建設にあたっては、想定した規模を参考に「基本設計」の段階で最終面積を確定していきます。

4. 必要となる諸室及び方向性

諸室名	現行面積	諸室の方向性	整備にあたっての出された意見
大ホール (舞台含む)	588 m ²	縮小	・座席数は 2/3 (656 席から 400 席程度へ) 程度とし、座面や座席間隔を広くとる。 ・防音や防振に配慮する。 ・緞帳は可能な限り再利用する。 ・資材の搬入や利用者の利便性から 1 階に設置する。 ・多目的に活用できるホールとして検討する。
大ホール控室	22 m ²	拡大	・ホールに隣接し、ステージ発表の際に出入りできる配置とする。 ・イベント時以外は応接機能も兼ねるような設えとする。
図書室/学習スペース/図書会議室/閉架書庫	図書室 53 m ² (玄関ホール 97 m ²)	拡大	・配架する図書の数量を考慮した広さとする。 ・静かで集中できる学習スペースを設ける。 ・読み聞かせや親子読書、自由なスタイルで読書ができる空間 (図書会議室など) を設ける。 ・既存の施設にはない閉架書庫を設ける。
研修室/学習室 (公営塾)	180 m ²	縮小	・間仕切りにより、フレキシブルに活用できる設えとする。 ・防音、防振、鏡張りなどについても検討する。 ・公営塾は占用的利用のため別室での設置が望ましい。
和室	106 m ²	縮小	・現状の 2/3～1/2 程度の広さでよい。 ・各種講座、イベント時の着付け、控室としての機能がほしい。
子育て支援センター	53 m ²	拡大	・従来の支援センターとしての機能のほか、屋内の遊具 (プレイスペース) を設置してほしい。 ・他市のような大規模屋内遊戯場を望む声もあるが、規模、使用頻度、他の諸室との面積のバランスなどから大がかりなものを考えることが難しい。
調理室	53 m ²	縮小 廃止	・現在の利用頻度からも廃止もしくは小規模なものとする。 ・健康管理センター調理室との機能分離、すみわけも含め検討する。
事務室	106 m ²	縮小	・施設運営や体制 (職員配置) の在り方を含めた検討を要するが、更衣室、ミーティングスペースを含め現行の 2/3～3/4 程度とする。
展示スペース	研修室、3F ホワイエ等 を利用	新設	・常設展示できるスペースを確保する。 ・町の文化・歴史を資料館と連携し情報発信することや、町民の発表の場として活用できる設えとする。
各階トイレ/ 多目的トイレ/ 授乳室	1階 28 m ² 2階 24 m ² 3階 52 m ²	拡大	・幼児から高齢者、障害者に配慮した設えとする。 ・授乳室やおむつ交換台を新設する。
玄関ホール/ ロビー	97 m ²	拡大	・町を象徴するテーマ性のある空間 (展示物、町産材の利用など) とする。 ・椅子やテーブルを配置し、飲食を可能とする交流スペースを確保する。
観光案内 ブース	—	新設	・町の交流拠点として、観光をはじめとする情報発信の機能を新設する。
防災資材庫	和室に 仮置き	新設	・旧庁舎跡地整備との機能分担について整理する。 ・建物構造にかかわるため、指定避難所としての在り方を確認 (洪水時以外など) し、2 階以上に設置する。
倉庫	1階 35 m ² 2階 20 m ² 3階 舞台奥 21 m ² ホール下 56 m ²	現状維持	・備品、書類やイベント時の用具の保管を考慮し、一定程度のスペースを各階や大ホールに確保する。 ・3 階ホール下の書庫については、教育委員会書庫を兼ねているため、書類移動により縮小できる。

その他

項 目	整備にあたっての検討事項
駐車場 ／駐輪場	・一定の駐車台数を確保するとともに、高齢者を含めた自家用車による利用者が多いことからゆとりある配置とする。 ・車いす利用者駐車場については、天候に配慮した設えとする。（例：役場庁舎正面駐車場） ・自転車の利用者に配慮し、駐輪場を設ける。 ・敷地面積が広いが故、冬期間の除排雪に配慮した造成や施設計画とする。 ・現在 111 台の駐車スペースであるため、同程度の区画を確保する。
県道側からの 進入路	・わかりやすい施設案内標識と安全面に配慮した進入路の検討（県道 35 号真室川鮭川線・町道新栄町 1 号線・町道新栄町元町線側） ・歴史民俗資料館敷地を含み、外構工事を実施する必要があることから、併せて安全に往来できる動線を確保する。
町産材（県産材）の 利用	・町産材（若しくは県産材）の積極的活用を検討（床及び腰壁等の内装材）する。 ・机やいすなどの備品について、内装と統一感のある設えとする。
パイプスペース	・設備配管や配線を集約することで、日常的な維持管理や老朽化に伴う設備更新が、効率的かつ容易に行える設えとする。

第4章 地域交流センターの建築計画

1. 予定地の諸条件

項目		内容
所在地		真室川町大字新町 233-1 ほか
都市計画区域		用途地域
容積率・建ぺい率		第1種住居地域 容積率 200% 建ぺい率 60%
その他の区域		埋蔵文化財包括地域外
主要道路	路線名	県道真室川・鮭川線、町道新栄町1号線
	区分	県道、町道
	幅員	県道 11m、町道 9.6m（最大幅）

2. 建物の面積

地域交流センターの**総面積（延床面積）は、2,800～3,000 m²**とします。
その概要を次に示します。なお、各諸室の詳細面積は「基本設計」「実施設計」の段階で決定します。

部 門	想定面積（m ² ）
事務・管理	50 ～ 60
講座・研修・会議	260 ～ 280
和室	37 ～ 40
子育て支援	65 ～ 70
図書関連	95 ～ 100
大ホール（ステージ・控室含む）	1,150 ～ 1,200
観光案内	25 ～ 30
水廻り（トイレ・給湯）	165 ～ 180
保管（倉庫・収納等）	90 ～ 100
共用（玄関ホール・廊下、階段等）	740 ～ 800
機械室、電気室、その他	130 ～ 140
合 計	2,800～3,000

3. 配置計画

配置計画を行うにあたり、基本的な考え方を下記にまとめます。今後、基本設計の中で具体的な計画を行います。

- ・既存の中央公民館よりも近隣住宅地に近い位置となることから、日照や進入路の安全に配慮した配置とします。
- ・駐車スペースを 100 台程度確保します。

- ・冬期間の除雪や排雪に配慮した敷地計画とします。
- ・わかりやすく、動線に配慮した諸室の配置とします。
- ・イベント時などは建物内部と連携しやすい屋外空間に配慮します。
- ・町営バス等の敷地内への乗り入れについても検討します。

4. 構造計画

施設規模や要求される機能を踏まえ、今後の設計段階で構造種別の決定を行います。

種別 項目	鉄筋コンクリート造	木造	鉄骨造	備考
耐用年数	50年	24年	38年	税務上の減価償却年数
耐久性	◎	◎	◎	耐久性に配慮した設計や施工及び適切な維持管理を行うことにより建物の長寿命化は可能
	中性化及び筋防錆対策が必要	湿気、腐朽及び蟻害対策が必要	防錆対策が必要	
耐震性	◎	◎	◎	構造計算により安全性を確認するため、同等の耐震性確保が可能
	強度（堅さ）により耐震性を確保	柔軟性により耐震性を確保	柔軟性により耐震性を確保	
耐火性	◎	×	△	木造及び鉄骨造においては規定される仕様に適合されることにより耐火性能の確保が可能（コストは増加）
	耐火性が高い	可燃物のために、耐火性は低い	不燃材料だが、熱せられることにより強度が低下する	
材料調達	◎	△	◎	
	容易	まとまった量を確保するには、時間を要する	容易	
将来の自由度	○	△	◎	鉄筋コンクリートはPCC材、木造は大断面集成材により長大スパン（広い空間）の架構が可能（コストは増加）
	梁のスパンは10m程度となるため、空間の改修はし易いが鉄骨造に比べると自由度は低い	梁スパンが短いため、空間改修の自由度は低い	最大スパンの架構（大空間の確保）が可能となるため、間仕切り変更等、空間改修の自由度が最も高い	
適用階数	3～10階	1～3階	1～8階	

5. 目標とする耐震性能

地域交流センターの耐震性能は、官庁施設の耐震安全性の分類により目標を定める「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準に基づき、**構造体の安全性分類を「Ⅱ類」、建築非構造部材を「A類」、建築設備を「甲類」として目標を設定**します。

部 位	分類	重要度 係 数	耐震安全性の目標
構造体	I 類	1.50	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	1.25	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	Ⅲ類	1.00	大地震動後により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非 構造部材	A類		大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、または危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能保全が図られている。
	B類		大地震動後により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築 設備	甲類		大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類		大地震動後の人命の安全確保及び二次被害の防止が図られている。

6. 事業スケジュール

補助金採択後の動向にもよりますが、スケジュールは以下のように想定しています。このスケジュールは現時点での事業構想であるため、設計段階の中で具体化していきます。

項 目	1 年目 (R7)	2 年目 (R8)	3 年目 (R9)	4 年目 (R10)	5 年目 (R11)
用地測量					
地質調査					
基本設計					
武道館解体					
実施設計					
建設工事					
解体設計					
外構設計					
解体工事					
外構工事					

7. 概算事業費

地域交流センターの建設にあたっては、設計、本体建設工事費用のほか、測量等調査費、外構工事、解体工事、備品やネットワーク構築の費用などが必要となります。また、今後建築資材や人件費の高騰が見込まれます。具体的な事業費の算出は、「基本設計」「実施設計」の段階で具体的な構造計画や導入する設備などをもとに詳細な積算を行います。

8. 財源

財源については、社会資本整備総合交付金（都市構造再編集中支援事業：補助率 1/2・事業費上限 21 億円）を見込んでいますが、設計が決定した段階で対象額がどの程度になるかが明確となります。また、補助対象額の上限が定められていることから、補助金以外にも過疎債などの交付税措置が有利な起債を活用するほか、町有施設整備基金をはじめとする基金の活用も見込んでいます。

9. 管理運営費

地域交流センターの管理運営費は、今後の基本設計と実施設計において、省エネ設備の活用等により縮減を目指します。

10. 事業手法の選定

近年、公共施設整備における事業手法として、施設の設計・建設・維持管理・運営といった一連の業務に、民間の資金・経営能力・技術的能力を活用するPFI方式の導入を行う事例が増えています。また町「公共施設等総合管理計画」の中では、官民連携を推進するための手法としてPFI等も十分検討しながら住民サービスの最適化を図ることを掲げています。ここでは地域交流センター建設事業へのPFI方式の導入について検討を行います。

(1) PFI方式の概要

PFI法に基づいて民間事業者が自ら資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理を一体的に行う方式で、大きく3つの方式があります。

番号	方式	概要
1	BTO方式	民間が建設し、その後に所有権を自治体に移転し、民間が維持管理・運営を行う方式
2	BOT方式	民間が建設し、契約期間の維持管理・運営を行った後で、所有権を自治体に移転する方式
3	BOO方式	民間が建設し、維持管理・運営を行い、自治体に所有権を移転しない方式

(2) PFI方式のメリット

①経費削減効果

PFI方式では、設計・建設・維持管理を総合的に行うことから、民間が維持管理を行うことを前提とした設計・建設を行うことにより、経費削減効果が期待できます。

②支出の平準化

一般的には、民間資金の活用を行い、契約期間で均等に費用を支払うことから、初年度の財政支出を抑え、支出の平準化が図られます。

(3) PFI方式の課題と検討

PFI方式を導入する場合、PFI法に基づく手続きに伴う煩雑な準備を行う必要があります。また、PFI方式の導入可能性調査を実施し、費用対効果、本町にとっての最適な手法を構築する必要があるとあり、これらの作業には相当の時間を要します。

本事業は、社会資本整備総合交付金の活用を見込みながら、建設を進める

ことを前提としており、補助金の計画期間に限りがあることや民間が維持管理を行う中で、施設使用料など一定の収入がなければメリットが薄れることなどを総合的に判断し、本事業については**従来型の発注方式**を採用します。

1 1. 設計者の選定

設計施工分離発注方式を採用した場合、設計者の選定方法としては競争入札方式・コンペ方式・プロポーザル方式などが挙げられます。それぞれの特徴は以下のとおりです。

項目	競争入札方式	プロポーザル方式	コンペ方式
評価対象	設計料 (コスト)	設計者 (総合能力)	設計提案 (デザイン)
概要	最低価格入札者を選定	設計趣旨、実績、組織、技術提案など総合的に評価し最高得点者を選定	設計提案を評価し、最高得点案を選定
選定期間	短期間に選択が可能	技術提案書作成やヒアリング期間が必要	具体的な設計案を求め るため、選定にも長い 期間が必要となる
設計品質	技術力や提案力等の直接的な評価ができない	提案書で内容の確認が可能	設計案で内容の確認が可能
設計条件の変更対応等	具体的な設計案を求め ておらず、設計条件の 変更は容易	設計者を選定している ため、設計条件の変更 は容易	ある程度の具体的な設 計案を選定しているた め大幅な変更は困難

設計者の選定方法は、事業スケジュールに即して建設工事を完了する必要性を考慮し、町民の意向も取り入れながら、本町に相応しい地域交流センターの設計業務を行う能力を有する業者を選定することができる**プロポーザル方式**を採用します。

1 2. 今後の課題

(1) 関連事業との調整

地域交流センターの建設には、国土交通省所管の社会資本整備総合交付金「都市構造再編集中支援事業」の活用を見込んでいます。都市計画区域内の用途地域において、住居を誘導し人口密度を維持するエリアとしての「居住誘導区域」と、求められる都市機能を集中し生活サービスを誘導するエリアとしての「都市機能誘導区域」を設定しており、その一環として、都市機能誘導区域である駅前周辺の賑わいづくりを含めた公共施設の複合化を図るために旧役場庁舎跡地での「防災拠点施設」、真室川駅周辺での「駅北広場」、中央公民館機能を含む「地域交流センター」の再整備を行うものです。

そのため、補助動向を見極めながら、効率的な施設づくりと並行して、交流センターの基本設計及び実施設計においては適宜、他の事業の建設の進捗と情報の共有と調整が必要です。

（２）設計付与条件の整理

基本設計及び実施設計において必要な設計付与条件を以下にまとめます。

- ① 関係法令や条例の調査、手続き
- ② 関連計画、適応基準の整理
- ③ 敷地内の配置、動線計画
- ④ 施設平面、立面計画、構造計画
- ⑤ 必要な機能及び性能の検討
- ⑥ 施設の管理及び運営方法
- ⑦ 災害対応施設としての機能及び性能
- ⑧ 必要な省エネルギー性能とライフサイクルコストの検討
- ⑨ 備品や什器類の整備、導入計画

（３）運営方針の検討

本計画は、建設の方向性を示すものとして記載していますが、ハード整備と同時に

- ① 管理運営形態
- ② 職員の配置
- ③ 利用料金の決定
- ④ その他施設運営に必要な事項

等のソフト面の整備も併せて検討し、町民の方々をはじめとする利用者の交流の場やまちづくりの拠点となる施設としての体制整備を図る必要があります。