

本町では、令和4年度に「広陵中央公民館再整備検討基礎調査」（以下「基礎調査」という。）を実施し、再整備に当たって複数の選択肢を決定しました。本業務では、その内容を基に広陵中央公民館再整備基本方針（以下「基本方針」という。）を策定するものです。

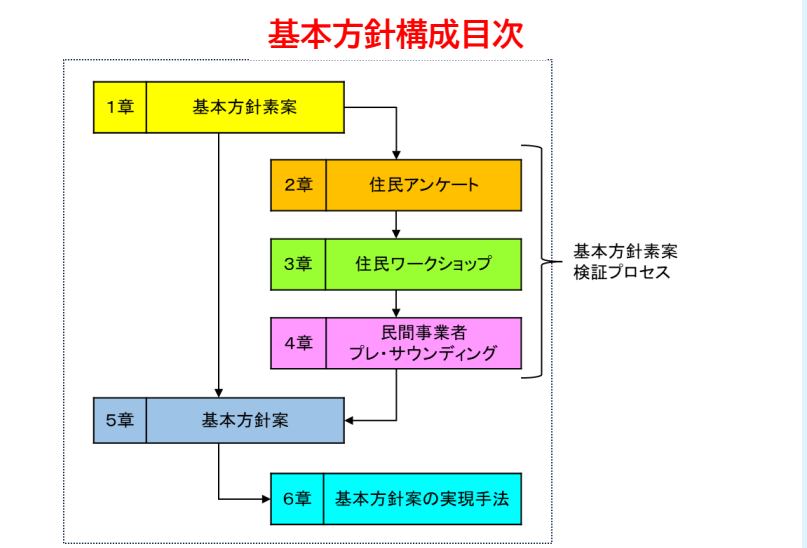
令和4年度基礎調査

基礎調査における選択肢は、「建て替え」、「大規模改修」、「はしお元気村に移転」、「さわやかホールに移転」の4通り。

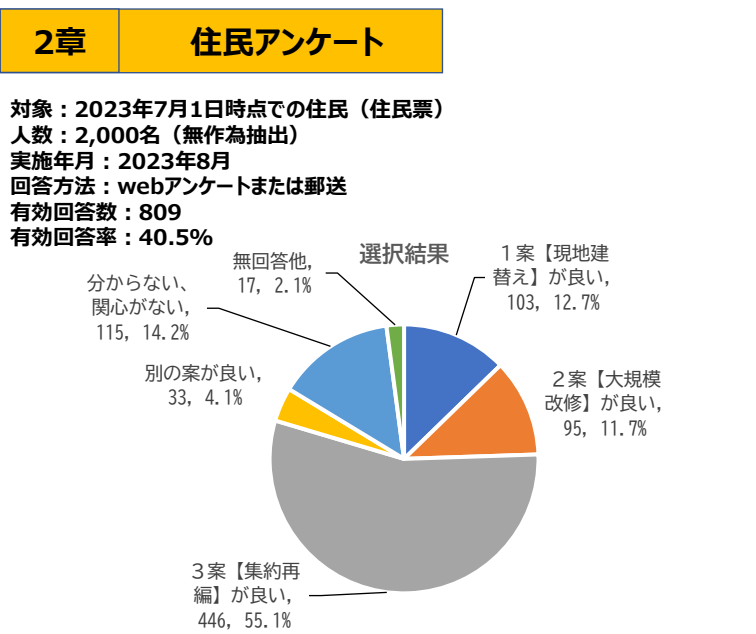
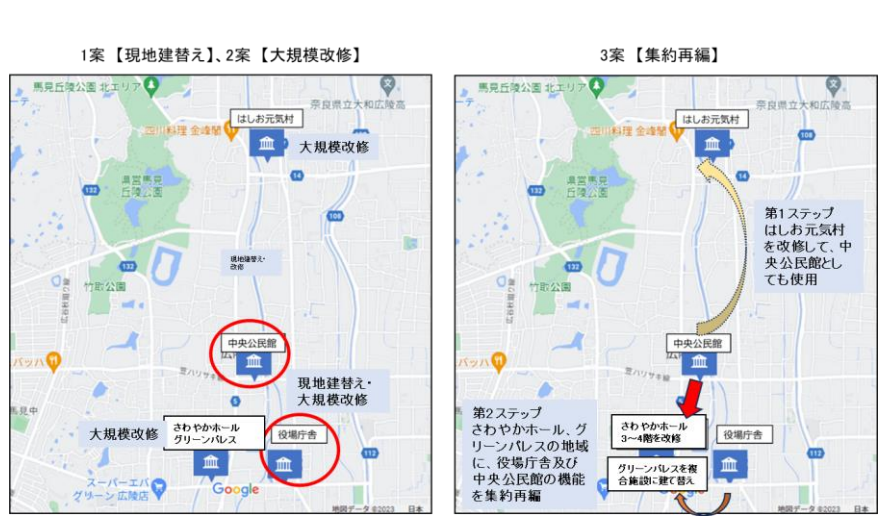
	1	2	3	4
内容	答申通り固定席300を更新	固定席300として大規模改修	はしお元気村多目的ホール利用	さわやかホール4階大会議室拡張

⇒安全性に懸念のある役場庁舎を加えて、建築面、都市計画面等の再編の検討を行った。

	結論
中央公民館	できるだけ早い時期に使用停止するとともに、ホール、諸室の機能を移転する。跡地の活用は別途検討する。
はしお元気村	建築面、都市計画面でもっとも問題がないため、できるだけ早い時期に、旧浴室・設備室を含めた大規模改修を行い、中央公民館の機能を移転する。現在の稼働率を勘案すると、両施設の用途を両立させることは可能だが、利用制限、利用時間帯、利用料金等の調整は必要となる。
さわやかホール	大規模改修を行い、中央公民館、役場庁舎の機能を移転する。比較的改革が容易な2、3階を公民館諸室機能と共用、4階を役場大会議室機能と共用する。
グリーンパレス	当面は引き続き使用し、長期的には取り壊して、跡地に役場庁舎の機能を含む複合施設を建設する。
役場庁舎	当面は引き続き使用し、長期的には取り壊して、グリーンパレス跡に建設する複合施設に機能を移転する。議場はホールと兼用する。



1章		基本方針案			
役場庁舎	行政部分	1案 【現地建替え】 はしお元気村、さわやかホール、グリーンパレスは改修して使い続ける	2案 【大規模改修】 はしお元気村、さわやかホール、グリーンパレスは改修して使い続ける	3案 【集約再編】	
	議会部分			<第1ステップ> はしお元気村を改修	<第2ステップ> グリーンパレスを取り壊して、役場庁舎、議場兼ホールを建設
	駐車場				
中央公民館	ホール	移動観覧席300席	移動観覧席300席	多目的ホールを防音改修、平土間	議場兼ホール(移動観覧席125～145席)
	諸室	現地建替え	大規模改修	はしお元気村を改修	さわやかホール3階を共用
	駐車場			はしお元気村駐車場と共用	大規模イベント時等には不足（今後検討）
初期費用		54.0億円	39.6億円	41.2億円	
1年当たりライフサイクルコスト		3.43億円	3.55億円	2.11億円	



3章 住民ワークショップ

対象 住民アンケートの際にワークショップへの案内可とした方
参加者数 12名
実施年月 2023年10月
回答方法 集合形式（3テーブルで検討）



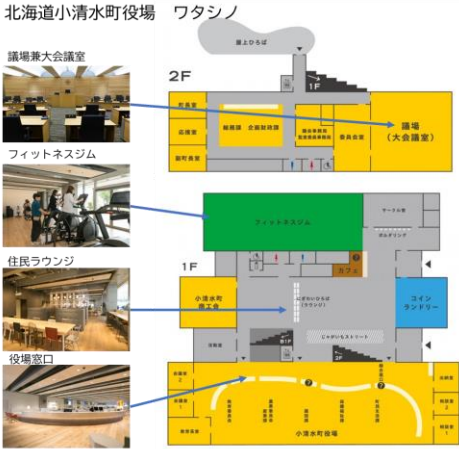
テーマ	意見内容
中央公民館	集約再編には概ね賛成、特定の用途に限定せず多目的に使えることを望む意見が多かった。 （中央公民館の現在の利用者1名は、現位置が便利が良いので、移転は望まない姿勢であった。）
役場庁舎	現在分散しているので一カ所に集約されることは歓迎されている。

4章

民間事業者
プレ・サウンディング

方式：東洋大学PPP研究センターのサウンディングゼロ
実施年月：2023年12月
参加者：5者（建設（A）、サービス（B）、
建設・リーシング（C）、建設（D）、不動産（E））
方式：個別対話方式（各50分）で実施
提示案：3案
共通質問事項：第3案に対する所感、広陵町および新複合施設
の市場ポテンシャル、スケジュール、民間事業者の参画可能性、
第1ステップの改修への参画可能性

質問	感触
3案に対する所感	反対意見はなかった。 市街化調整区域は懸念されている。
広陵町および新複合施設の市場ポテンシャル	周辺商圏は70万人、町内の位置も主要な位置と高く評価されている。
スケジュール	概ね10年後という漠然としたスケジュールでは民間としては進みにくい。一方、その頃は人手不足は解消されているとの指摘もあり。
民間事業者の参画可能性	各社とも現時点では排除しない姿勢。一般的にも事例もある分野であり参画可能性はある。
第一ステップの改修への参画可能性	元施工者でないと難しいという意見が主。



5章

基本方針案

基本方針の原則

原則	内容
生命を守る	劣化した公共施設を放置せず、地震発生時の倒壊などによる町民の生命・財産の安全性が危険にさらされないようにする。
次世代に負担を残さない	今後の少子高齢化、人口減少を踏まえて、公共施設に係る費用を財政の許容範囲内に収め、次世代に過度な負担を残さないようにする必要がある。
まちづくりを考える	令和5年に改訂された都市計画マスタープランでは、将来の都市構造を想定して、各地域の役割分担に基づいた発展を目指しており、基本方針案でもこれを踏まえる必要がある。
誰もが利用できる	住民アンケートでは、現在の施設の利用経験が非常に低く、特定の利用者が多頻度で利用している実態が明らかになった。集約再編後の施設は、すべての世代、性別・職業・国籍を超えて、誰もが気軽に利用できるようにする必要がある。またこれによって生み出される新しい付加価値を期待することができる。
将来のニーズに対応できる	町民のニーズは刻々と変化することを踏まえて、将来の町民の利便性を阻害しないようにする必要がある。
SDGs未来都市としての責任を果たす	SDGs未来都市は、2050年にカーボンニュートラルを実現することを求められている。また、広陵町SDGs未来都市計画では、そのほかに、「町全体のBCP策定（地震・水害）」、「新たな民間活用の仕組みの導入」等を目標として設定している。

基本方針案（抄）

第1ステップ

- ・ **はしお元気村の大規模改修工事**を行う。
- ・ 工事は、ホールと諸室に分けるが、それぞれの中の用途を固定しないよう、スケルトン改修を基本とする。
- ・ ホールは、はしお元気村多目的ホールを公民館ホールとしても使えるように、**音響面での改修を行う。固定席は設置しない**。移動観覧席を設けるかどうかは引き続き検討する。
- ・ 諸室は、現在使われていない旧浴室・同設備室を諸室として利用できるようにする。その他、現在の和室等も含めて諸室機能を再検討し必要なレイアウト変更を行う。
- ・ 住民ニーズに応える自主事業の展開や利用料金制による収益の確保などについても検討を行う。
- ・ はしお元気村の利用者および中央公民館の利用者が、公平に共存できるように、**利用料・利用時間・予約方法等の調整**を実施する。
- ・ 大規模イベント時等の駐車場は別途近隣駐車場の確保を検討する。
- ・ はしお元気村の大規模改修工事を経て供用開始時まで、安全性の低い**中央公民館を使用停止**とする。
- ・ 使用停止の期間は、暫定的に、さわかホール、グリーンパレスを利用することも検討する。
- ・ 中央公民館跡地は、何らかの公共施設を建設することは原則行わないこととする。

第2ステップ

- ・ さわかホールの一部を、町民にも開放される**役場庁舎会議室および中央公民館諸室**としても使えるように大規模改修する。
- ・ 上記会議室、諸室は、世代、性別、国籍、目的を超えて**多様な人が交流できる施設**とする。
- ・ **グリーンパレスを解体撤去**する。
- ・ グリーンパレス跡地に、役場庁舎の機能と公民館ホールの機能その他の機能を持つ**新しい複合施設を建設**する。
- ・ 役場庁舎の**議場と公民館ホールは共用**する。議場とホールの機能転換が簡単に行えるように（職員で操作可能）工夫する。
- ・ 1階役場待合室は役場に用事のない**町民も交流できるようなラウンジ**とする。児童が安全に遊べるような遊戯施設を設置する。
- ・ 役場執務スペースは、**働き方改革やフリーアドレス等最新の考え方を導入**する。
- ・ さわかホール、新複合施設周辺は緑化し、町民が自由に散策できるようにする。
- ・ 役場庁舎跡地は、役場職員駐車場用地として使用する。

6章

基本方針案の実現手法

手法、スケジュール

第1ステップは、安全性の原則から、速やかにはしお元気村の改修工事に着手するものとする。
第2ステップは、第1ステップ終了後に速やかに着手するものとして、令和9年度には、基本計画・導入可能性調査を実施する。工事は、少なくともグリーンパレスの解体工事から必要となるため、解体・着工より3年間を確保する。

工期	手法	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10	令和11	令和12	令和13	令和14
第1	DRO 又は PFI(RO) ※Rは改修	基本計画 導入可能性調査 実施方針 入札公告 募集選定契約	設計 改修工事 着工	改修工事 完了 供用開始						
第2	DBO 又は PFI(BTO)				基本計画 導入可能性調査	実施方針 入札公告 募集選定契約	設計	解体 着工	工事	完工 供用開始

イメージイラスト

