

# 長浜市産業文化交流拠点整備事業計画

平成 2 8 年 3 月

長浜市



# 目次

## 第1節 事業計画策定の趣旨

|     |              |   |
|-----|--------------|---|
| 1   | 事業計画策定の目的    | 1 |
| 2   | 導入機能         | 2 |
| (1) | 中央図書館機能      | 2 |
| (2) | 公民館機能        | 2 |
| (3) | 市民活動支援機能     | 3 |
| (4) | 地域福祉支援機能     | 3 |
| (5) | 産業支援機能・商工会議所 | 4 |
| (6) | 共結スペース       | 6 |
| (7) | 駐車場          | 6 |
| 3   | 関連計画との整合     | 7 |

## 第2節 基本方針

|   |            |    |
|---|------------|----|
| 1 | 検討のための条件設定 | 11 |
| 2 | コンセプト      | 13 |
| 3 | 施設整備の考え方   | 14 |
| 4 | 関連法規・条例    | 14 |

## 第3節 交流推進計画

|     |                |    |
|-----|----------------|----|
| 1   | 導入機能の整備イメージと規模 | 17 |
| (1) | 中央図書館機能        | 17 |
| (2) | 公民館機能          | 17 |
| (3) | 市民活動支援機能       | 17 |
| (4) | 地域福祉支援機能       | 18 |
| (5) | 産業支援機能・商工会議所   | 18 |
| (6) | 公民館・市民活躍スペース   | 18 |
| (7) | 駐車場            | 19 |
| (8) | バス乗降所          | 20 |

|   |               |    |
|---|---------------|----|
| 2 | 機能・空間構成 ..... | 20 |
| 3 | 全体規模 .....    | 21 |

## 第4節 施設計画

|     |                                     |    |
|-----|-------------------------------------|----|
| 1   | 周辺環境の分析と基本構想の実現化 .....              | 25 |
| (1) | 周辺環境の分析 .....                       | 25 |
| (2) | 配置計画への配慮事項 .....                    | 27 |
| 2   | 合築・分棟の取扱い .....                     | 29 |
| (1) | 分棟形式の検討 .....                       | 29 |
| (2) | 分棟形式における機能の分割パターンと建設費シミュレーション ..... | 31 |
| (3) | 合築・分棟のまとめ .....                     | 33 |
| 3   | 配置イメージ .....                        | 34 |
| (1) | 2敷地に対する配置パターン .....                 | 34 |
| (2) | 駐車場の整備方針 .....                      | 35 |
| (3) | 施設の平面規模の検討 .....                    | 36 |
| (4) | 敷地に対する施設配置パターン .....                | 37 |
| 4   | 概算事業費 .....                         | 38 |
| (1) | 施設整備に関する費用 .....                    | 38 |
| (2) | 維持管理・運営に関する費用 .....                 | 38 |
| (3) | ライフサイクルコストの算出 .....                 | 39 |

## 第5節 実施計画

|     |                     |    |
|-----|---------------------|----|
| 1   | 事業方式の検討 .....       | 41 |
| (1) | 事業スキームの抽出 .....     | 41 |
| (2) | 想定事業パターン .....      | 42 |
| 2   | 民間活力導入の可能性 .....    | 43 |
| (1) | 民間事業者参入意向把握調査 ..... | 43 |
| (2) | 概算 VFM の算定 .....    | 43 |
| (3) | 共同事業の特性との整合性 .....  | 44 |
| (4) | 本事業における事業方式 .....   | 44 |

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| 3 | 支援制度の整理 .....              | 45 |
| 4 | 事業参加者の権利関係 .....           | 46 |
| 5 | 費用負担方法.....                | 48 |
|   | (1) イニシャルコストの負担方法の検討 ..... | 48 |
|   | (2) ランニングコストの負担方法の検討 ..... | 49 |
| 6 | 管理運営手法.....                | 50 |
|   | (1) 管理運営の考え方.....          | 50 |
|   | (2) 管理運営主体.....            | 50 |
| 7 | 事業リスクの検討 .....             | 52 |

## 第 6 節 まとめ

|   |                |    |
|---|----------------|----|
| 1 | 事業スケジュール ..... | 54 |
| 2 | 今後の課題 .....    | 54 |



## 第 1 節

### 事業計画策定の趣旨



## 1 事業計画策定の目的

旧市役所跡地周辺には旧市役所とともに都市機能の集積地を形成してきた公共公益施設がありますが、未更新の施設では老朽化や狭隘化、機能の限界などの課題を抱えています。

また、旧市役所跡地は、平成26年12月の市役所新庁舎の完成により、中心市街地の東の核をなす公共公益ゾーンとして役割が期待されています。

このような背景のもと、平成26年5月に長浜市役所本庁跡地等利活用基本方針（以下「基本方針」という。）を策定、平成27年3月に長浜市役所本庁跡地等整備基本構想（以下「基本構想」という。）を策定しました。これらを踏まえ、産業文化交流拠点の整備に取り組みます。

本計画では、産業文化交流拠点として整備するにあたり、施設や事業のあり方や進め方について、具体的な検討を交えながら、今後の事業展開の考え方を整理することとします。

### ○これまでの検討状況

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 平成21年6月              | 「長浜市中心市街地活性化基本計画」【現市庁舎敷地有効活用検討事業】<br>・公共公益ゾーン整備事業に伴う東の核づくりの一環として導入機能等の検討 |
| 平成22年8月              | 「長浜市本庁舎整備基本構想」<br>・中心市街地活性化の東の核づくりの一環として、民間利用を含めた有効活用の検討                 |
| 平成23年9月<br>～平成25年7月  | 長浜市役所庁舎跡地利用ワーキングチーム会議（全6回）<br>・庁内意見の把握、利活用案の比較検討                         |
| 平成25年9月～<br>～平成27年3月 | 長浜市役所本庁跡地利活用検討委員会（関係課長会議）<br>・庁内意見の整理、施設機能の検討                            |
| 平成26年2月              | 「市長マニフェスト」<br>・本庁跡地での市民の交流と知の拠点となるような多機能型施設の整備                           |
| 平成26年3月              | 「第2期長浜市中心市街地活性化基本計画」【公共空間活用事業】<br>・文化機能、地域交流機能、産業支援機能を備えた多機能型交流施設の整備     |
| 平成26年5月              | 「長浜市役所本庁跡地等利活用基本方針」<br>・本庁跡地の活用理念、導入機能等に関する基本的な考え方                       |
| 平成26年6月～<br>～平成27年3月 | 本庁跡地整備基本構想検討会議（有識者・関係団体・公募市民参加）<br>・基本構想について意見聴取                         |
| 平成27年3月              | 「長浜市役所本庁跡地等整備基本構想」<br>・施設の機能と特徴、整備基本方針                                   |
| 平成27年4月～             | 長浜市産業文化交流拠点整備検討委員会（関係課長会議）<br>長浜市産業文化交流拠点整備検討会議（有識者・関係団体・公募市民参加）         |
| 平成27年11月28日          | 私たちの産業文化交流拠点をつくろうワークショップ                                                 |

## 2 導入機能

本計画の前提条件となる施設に導入する機能については、基本構想で以下のとおりまとめています。

### (1) 中央図書館機能

市民の知的欲求を満たし、地域と人をつなぐ知の拠点となるとともに、市内の図書館を統括し、質の高い図書館サービス提供の要となる、長浜市図書館基本計画を踏まえた施設とします。

#### ○図書館サービスの拠点機能

- ・中央図書館として市内図書館を統括する機能をもつ図書館サービスの拠点とします。
- ・レファレンスの利用促進、機能強化のため、レファレンスデスクを設置し、高難度の事例は中央図書館が調査回答する図書館体制を整えます。
- ・中央図書館と地域の各館のネットワークにより、中央図書館で集約した情報を市内全域に発信し活用できる体制を整えます。

#### ○知の拠点機能

- ・国会図書館をはじめ国内の各種図書館との相互協力体制づくりを進め、市民が求める資料・情報を提供します。
- ・市民の多様な知的活動を支援するため、積極的に情報を収集・提供します。
- ・市の最新情報はもとより、地域に関する資料を収集・提供し、長浜市の歴史や文化を記録して未来へ継承します。
- ・地域にゆかりの深い歴史上の人物や伝統的な祭り、産業や観光などを意識して長浜市の魅力を市の内外にアピールする幅広い資料収集と提供に努めます。
- ・産業支援など他の施設機能の取組・活動を支援するため、各種専門資料や情報等を収集し、情報面でのバックアップ支援を行います。

### (2) 公民館機能

生涯学習、社会教育活動の推進を図るとともに、地域づくりの活動拠点、地域を核とした地域コミュニティの活性化へとつなげる施設とします。

#### ○生涯学習機能

- ・生涯学習の拠点として市内の自主学習グループやサークル活動等を育成支援するとともにその取組を広く発信します。
- ・「子ども」「高齢者」「女性」「子育て」「人権」等のテーマに沿った講座を開設します。
- ・長浜市に息づく「歴史」「文化」「自然」「環境」等を学ぶ機会を充実します。
- ・生きがいづくり、健康づくりのための学習機会を充実します。
- ・子どもたちが、地域で安心して遊んだり、学んだりできる機会を充実します。

○地域コミュニティ機能

- ・誰もが気軽に利用できる施設とし、地域住民の交流を促進します。
- ・地域住民による地域づくりの活動拠点とします。
- ・地域課題を把握し、地域の特性を生かしたまちづくりにつながる活動を行います。

**(3) 市民活動支援機能**

市民活動、ボランティア、NPO（民間非営利組織）、地域づくり協議会等の組織の設立・運営管理に関して、専門的かつ総合的に支援する施設とします。なお、後述の地域福祉支援機能との連携を図ります。

○相談機能

- ・個人から団体まで、組織・運営管理に関する相談に応じ、課題解決を支援します。

○人材育成機能

- ・組織運営に関する講座、リーダー養成講座等を開催し、組織運営を担う人材を育成します。

○情報提供機能

- ・組織運営の活性化を支援するために、ホームページの運営、メールマガジン・広報紙の発行、助成金情報・他団体の情報の収集や提供を行います。

○ネットワーク促進機能

- ・交流会等を開催し、活動団体同士のネットワークづくりを推進します。

**(4) 地域福祉支援機能** （（仮称）地域福祉活動支援センター・長浜市社会福祉協議会）

長浜市地域福祉計画により、地域福祉を支える基盤として市が整備を行うもので、長浜市社会福祉協議会の市民やボランティアによる福祉活動の総合支援拠点、次世代につながる地域福祉活動の推進と福祉情報の発信・交流拠点とします。なお、専門的な組織運営支援を行う市民活動支援機能との連携を図ります。

○福祉団体支援機能

- ・ボランティアコーディネーターを配置し、市民団体・ボランティア団体のコーディネート業務を行います。
- ・団体間連携・交流を促進します。
- ・情報コーナーの設置、ホームページの運営、情報誌の発行等により、福祉活動・ボランティア情報を発信します。
- ・ボランティア養成講座等を行い、人材育成します。
- ・災害時には、災害ボランティアセンターを設置します。

○福祉総合相談センター機能

- ・成年後見・権利擁護センター事業を行います。
- ・よろず相談・法律相談等、総合相談事業を行います。
- ・生活福祉資金貸付事業等、生活相談事業を行います。
- ・しょうがい・介護なんでも相談窓口を設けます。

○小地域福祉活動推進拠点機能

- ・地域福祉コーディネーターを配置し、住民主体による福祉活動を推進します。（日常生活支援あい促進事業等）
- ・地域見守り活動を推進します。
- ・ホームページの運営、広報紙の発行等、福祉情報を収集・発信します。
- ・しょうがい者交流事業、介護者のつどい、子育て支援事業等、テーマ型福祉活動を推進します。

**(5) 産業支援機能**

長浜商工会議所、市内各商工会と密接な連携を図りながら、産業支援の拠点として新たな取組の担い手に対して、求心力を持ち取組を支援する施設とします。

○創業支援機能

- ・創業塾等の開催や専門家による指導から創業計画書作成までの支援を行います。
- ・生活者視点の内発型産業や小規模かつ持続可能なビジネス等の事業化を支援します。

○情報受発信機能

- ・人材情報やマーケット情報、新商品や新たな技術開発、官民各支援策等の情報提供を行います。

○販路開拓支援機能

- ・見本市等を活用し、国内販路開拓を支援するほか、中小企業庁制度等の活用を促進し、海外販路開拓を支援します。
- ・個別マッチングや地域内企業のマッチング事業等の支援を行います。

○シェアスペース機能

- ・新たなビジネスの担い手が共同利用できるシェアスペースを設けます。

○フューチャーセンター機能※

- ・将来にわたるセンター機能として、ビジネスにチャレンジできる仕組みづくりを推進します。
- ・スムーズな情報連携と高度な専門性を備えた支援により、地域や分野の枠を超えたサポートを行います。
- ・既存組織の枠組みを超えて多様な利害関係者が交流する場をつくります。

※フューチャーセンター：対話を通じて地域や社会の課題を解決する場所

### 【併設施設】長浜商工会議所

長浜商工会議所を産業支援機能と併設することにより、商工会議所や市内各商工会との密接な連携を図り、一体的に市の産業支援を行うとともに、複合機能の利点を生かして長浜市全体の産業やまちづくりの進展、地域活性化を図ります。

なお、長浜商工会議所では、新商工会議所建設の基本方針を以下のとおり策定されています。

#### 新商工会議所建設の基本方針

##### (1) 新長浜市の経済・産業活動の拠点づくり

- ・求心力を持ったより高次の未来志向の経済、産業支援力を持ち、関連機関と一体的に活動する拠点とします。

市内事業者が総合力を高め、内発型産業・循環型産業の充実と新商品開発、新分野の進出、販路開拓等の活動を通じて成長型産業の充実が必要であり、人と情報が集積交流する拠点として会議所づくりを行うことは単にハードの整備に留まらずソフト事業の高次化につながるものです。

##### (2) 市民生活を支え雇用の安定を図る拠点機能づくり

- ・経済・産業活動に加えて関係機関と連携した雇用労働対策の拠点とします。

地域経済の活性化が図られることは安定した雇用の場を生み、生活環境基盤の強化につながり、行政施策とともに安定した市民生活を支えるものです。

##### (3) 複合機能化による組織力・未来志向の向上

- ・組織内交流や組織間交流により、コミュニティビジネス等内発的な取組を活性化します。

多様な人材による交流拠点で高められた情報を的確に得ることで、複合関連諸機能が共有できる高次の活動向上が期待できます。

##### (4) 中心市街地の核づくり

- ・商工会議所が複合機能の中核を担うべくハード・ソフト事業に主体的に参画し、市・関係機関と連携します。

市・関係機関と連携することで、産業支援機能はもとより、人（勤労者）、文化、産業の交流から生まれる高次の情報受発信、新たな付加価値の創造を図ります。

#### （仮称）ながはま産業創造センターへの一体的支援と活動

- ・新市広域での効果的連携、人的・物的資源の活用による商工、サービス業の総合力向上を高めるための①内発型産業、循環型産業の育成、②成長型産業の充実などの取組を商工会議所、各商工会が一体的・組織的に支援し、複合機能施設の利点を生かして産業の進展に寄与します。

#### 他の機能と関連すべき内容

- ・中央図書館機能…ビジネス支援図書館、電子産業図書、人材交流等
- ・公民館機能…人材交流、人材育成等
- ・市民活動支援機能…人材交流、人材育成等

## (6) 共結<sup>きょうゆう</sup>スペース

新たな賑わいと連携の導入空間として、施設利用者が広く利用できる共用スペースを設け、人と人のつながりを生み出す「共結<sup>きょうゆう</sup>スペース」として、相互に機能を補完強化し、市民の交流を促進します。

### ○交流スペース

- ・人と人の出会い場、誰もが気軽に立ち寄って交流できる憩いの場をつくります。
- ・市民の学習成果の発表や絵画・工芸等の作品展示、産業展示等が可能なギャラリースペースを設けます。
- ・各機能の情報受発信機能と連携した情報コーナーを設けます。

### ○多機能スペース

- ・講演や会合、映画会、展示など多機能な用途に使用できるスペースを設けます。
- ・大規模な利用から小規模な利用まで多様な利用形態の対応を可能にします。
- ・可動間仕切り等を設け、複数の同時利用を可能にします。
- ・各機能の業務を考慮し、夜間や休日の利用も可能となるよう配慮します。

### ○ワーキングスペース

- ・市民団体等がチラシや資料作成などに使える印刷機を備えた作業スペースを設けます。

### ○子育て安心スペース

- ・子育て世代が安心して利用できる環境を整えます。

## (7) 駐車場

### ○施設駐車場・駐輪場

- ・施設利用者にとって利用しやすく、施設の規模や機能を考慮した駐車スペースを確保し、適正に管理します。
- ・施設周辺でのイベント時には、駐車場不足に対する空きスペースの提供等にも配慮します。
- ・施設利用者に支障がない範囲で、観光バス乗降所と連携し、観光客の受入体制の充実を図ります。

### ○観光バス乗降所

- ・中心市街地の東の導入口として、観光客の受入体制を整備するとともに回遊性を向上し滞在時間の延長を図ります。
- ・複数の観光バス（2～3台）が同時に乗降可能となる機能とします。

### 3 関連計画との整合

#### ①長浜市基本構想（平成19年6月策定、平成23年9月変更）

長浜市基本構想の土地利用の考え方において、自然とひととの共生を多様に育む「共生ゾーン」を基礎的なゾーンとして位置づけ、その上に、地域の個性を活かした活力ある都市活動が営まれる「都市ゾーン」を設定しています。そのなかで、中心市街地は都市機能集積ゾーンとして位置づけています。

#### ②長浜市定住自立圏形成方針（平成23年9月策定）

長浜市定住自立圏形成方針では、旧長浜市を中心地域とし、旧6町を周辺地域とした「長浜市定住自立圏」の構築を掲げ、圏域の生活機能の強化や、結びつき・ネットワークの強化、圏域全体の総合的なマネジメントを行うことにより、圏域の将来像「協働でつくる 輝きと風格のあるまち 長浜」の実現を目指すこととしています。

また、交流と賑わいの核となる中心市街地に都市機能を集積し、機能性の高い商業空間を形成するとともに、地域の特性を活かした商業振興を図ることとしています。

#### ③長浜市都市計画マスタープラン（平成21年3月策定、平成25年3月改定）

長浜市都市計画マスタープラン 都市づくりの全体構想において、中心市街地核となる中心市街地は、業務機能や文化・交流、行政等様々な都市機能の集積を図るとともに、計画的な土地利用による都市機能の強化を図ることとしています。また、観光地でもある中心市街地の駐車場の適正な配置を誘導し、公共交通の利便性向上および利用促進を図りつつ、中心市街地へのアクセスを高めていくこととしています。地域別まちづくり構想においては、中心市街地生活圏について、県北部の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ市街地の中心核の形成とともに、長浜らしい歴史文化を感じられる質の高い居住空間の形成を目指すこととしています。

#### ④長浜市本庁舎整備基本構想（平成22年8月策定）

長浜市本庁舎整備基本構想においては、本庁跡地について、旧市街地に残された貴重な土地であるとともに、市民にとっても愛着のある土地であることから、新庁舎の建設とともに中心市街地活性化の東の核づくりの一環として、民間利用を含めた有効活用を検討することとしています。

#### ⑤第2期長浜市中心市街地活性化基本計画（平成26年4月策定 平成27年11月変更）

第2期中心市街地活性化基本計画においては、市役所、商工会議所、公民館や学校等が集積する公共公益ゾーンに位置する旧市庁舎跡地等を活用し、文化機能、地域交流支援機能、産業支援機能、市民活動支援機能、地域福祉支援機能を備えた多機能型の交流施設を整備することで、新たな賑わいを創出するとともに、市民生活の利便性を向上させるため、産業文化交流拠点整備事業として位置づけています。

#### ⑥長浜市図書館基本計画（平成27年3月策定）

長浜市図書館基本計画においては、長浜図書館を中央図書館として移転新設することとし、中央図書館として市内の複数館を統括し一体的な図書館サービスを提供する要となることはもちろん、市民が活動し交流できる場、地域と人をつなぐ知の拠点として、また複合施設であることを生かした新しいサービスの拠点として整備することとしています。

#### ⑦長浜市ひと・まち・しごと創生総合戦略（平成27年6月策定）

長浜市人口ビジョンでは、本市の人口移動の状況について、高校卒業に伴う大学進学または就職によるものと推察される転出者数が、大学卒業後に本市へ転入する数を上回っていると示されており、これらは、一旦、大学等へ進学した者にとって、本市に居住しながら勤務できる企業が十分に立地していない、あるいは、文系学部卒業者が活躍できる職種が少ないと推測されています。

そこで、本市においては、様々な角度から産業振興による新たな雇用を創出し、市外からの新たな人の流れを生み出すことで、「しごと」と「ひと」の好循環を作り出し、持続可能な「まち」の活性化を図っていくものとし、総合戦略では、「産業振興」を一つの大きな原動力として、子どもや若者が明るい未来を描く、持続可能な希望に満ちあふれた「活力あるまち」を創造することとしています。また、公共交通インフラを生かした都市機能の集約・強化を図るため、公共施設等の機能強化や再配置、市街地再開発事業を通じた住環境の創出や都市魅力の向上など、駅周辺に都市機能の集約と強化を図り、民間を含めた地域の経営資源を生かし、都市のコンパクト化と新たな賑わいの創出を進めることとしています。

#### ⑧長浜市地域づくり指針（平成23年7月改訂）

長浜市地域づくり指針においては、地域づくり活動を支えるための行政の支援体制として、地域づくり協議会を含めた市の市民活動全体の活性化を目的として、情報提供、人材育成、助言相談などの機能を備えた中間支援体制を整備することとしています。なお、平成28年度には、中間支援体制として「市民活動センター」の開設を予定しています。

#### ⑨長浜市産業振興ビジョン（平成24年6月策定）

長浜市産業振興ビジョンにおいては、本市が培ってきた経営者マインドを継承し、強固な経済基盤を創造するため、商工会議所・商工会を中心に、大学、関連団体、金融機関などとの連携を通じて、長浜ビジネスサポート協議会を設立し、専門家の派遣によるきめ細かな支援や企業家同士のサロン開催、企業情報の発信等に取り組み、将来的には協議会の法人化や、活動拠点施設として、「（仮称）ながはま産業創造センター」の整備を目指すこととしています。

**⑩長浜市地域福祉計画（平成 25 年 1 月策定）**

長浜市地域福祉計画では、市の役割について、地域福祉計画の策定・運用により、施策の総合的な展開に努め、公的サービスの適切な提供とともに、地域福祉を支える基盤の整備を図り、地域福祉の向上を推進する役割を担うこととしています。また、市社会福祉協議会が機能を有効的に発揮できるよう、地域や行政との連携による協働の体制づくりを進めることとしています。

**⑪長浜市公民館活用方針（平成 25 年 5 月）**

長浜市公民館活用方針においては、基本方針に「社会教育拠点としての公民館から地域拠点としてのコミュニティ施設への転換」を掲げ、公民館の運営については、地域が主体となった組織が指定管理者となり、地区住民が運営を支援するサポーター制度の運用などによって、地域が担う、地域に密着した施設を目指すこととしています。

具体的な活用方法として、地域づくりを主としたコミュニティ施設への転換、社会教育・生涯学習機能の維持、地域団体の活動拠点としての機能強化を挙げています。

**⑫長浜市文化芸術振興にかかる基本方針（平成 27 年 11 月改訂）**

長浜市文化芸術振興にかかる基本方針においては、「魅力ある文化都市としての基盤づくり」を基本目標に掲げ、鑑賞・発表・創作・交流など市民の文化芸術活動を支える重要な社会基盤である文化活動施設として公民館を活用していくこととしています。施設整備とあわせて市民が利用しやすい施設運営に努めることが重要であるとし、市民ニーズに沿った施設の利用・運営方法について検討し実施することとしています。また、産業分野との連携による長浜の文化的資産の活用や、情報センター・コーディネート機能の構築、長浜の文化的魅力の発信、交流の促進など、文化芸術を活かした魅力ある地域づくりを重点施策とし、地域に根ざした文化芸術の拠点づくりを挙げています。

**⑬長浜市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 3 月策定）**

長浜市公共施設等総合管理計画では、将来の公共施設等の需要に対応した施設機能を維持しつつ、将来世代の負担軽減を図ることを目的として、長期的な視点から公共施設等を総合的かつ計画的に管理していくこととしており、公共建築物については、適正配置、質の向上および更新費用・管理運営費の財源確保を基本方針に定めています。



## 第 2 節

### 基本方針





## 1 検討のための条件設定

### ・整備区域

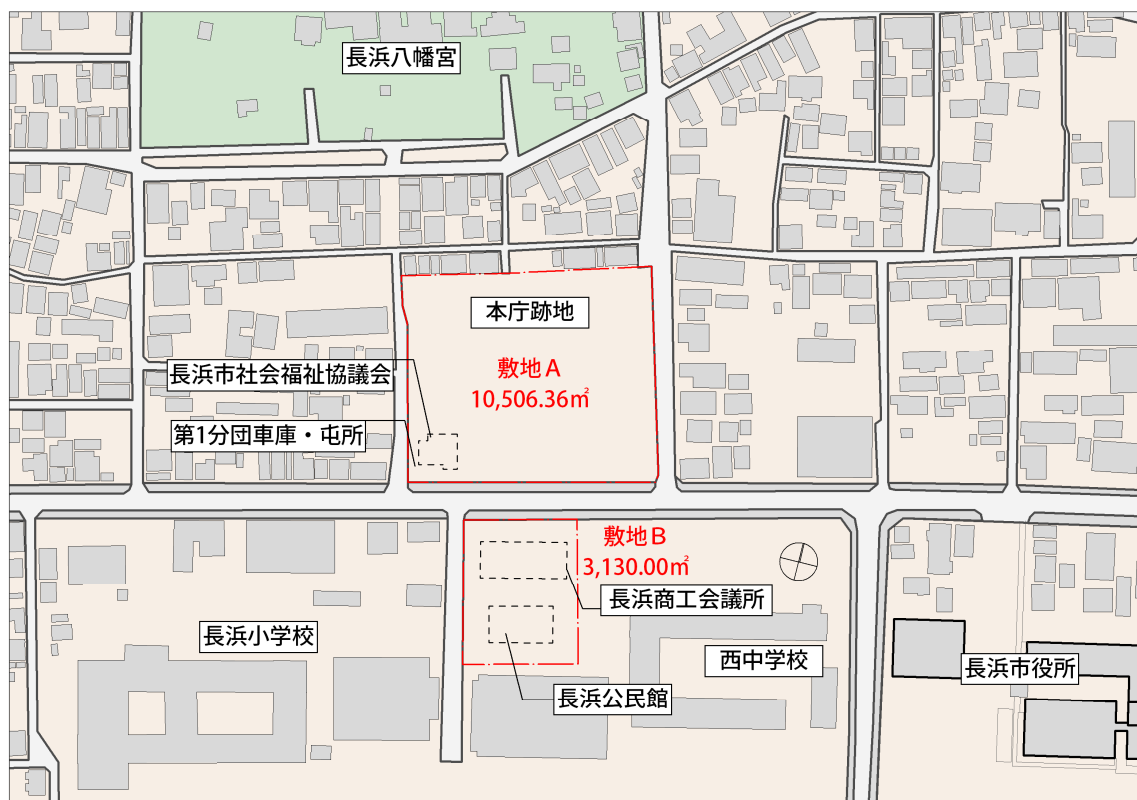
基本構想で策定された整備区域として、本庁跡地に加え長浜市社会福祉協議会、消防団長浜西方面隊第1分団車庫・屯所、長浜公民館、長浜商工会議所の敷地を合わせた約1.3haとします。

この地域は、市役所、文教施設や公共公益施設が集積しており、JR長浜駅と国道8号を直線で結ぶ主要幹線道路の沿線にあり、中心市街地への東の玄関口となる場所といえます。

○周辺広域図



## ○敷地周辺図



## ○敷地概要

| 敷 地                                                                                                                                  | 所在地               | 面積(㎡)     | 用途地域    | 建ぺい率 | 容積率  | 敷地 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|---------|------|------|----|
| 本庁跡地                                                                                                                                 | 高田町字米寺<br>111 番外  | 10,036.36 | 近隣商業地域  | 80%  | 300% | A  |
| 長浜公民館                                                                                                                                | 高田町字瀬町<br>106 番1外 | 1,630.00  | 第1種住居地域 | 60%  | 200% | B  |
| 長浜商工会議所                                                                                                                              | 高田町字瀬町<br>107 番1外 | 1,500.00  | 近隣商業地域  | 80%  | 300% |    |
| 第1分団車庫・屯所                                                                                                                            | 高田町字米寺<br>111 番9  | 70.00     | 近隣商業地域  | 80%  | 300% | A  |
| 長浜市社会福祉協議会                                                                                                                           | 高田町字米寺<br>111 番6  | 400.00    | 近隣商業地域  | 80%  | 300% |    |
| 合 計                                                                                                                                  |                   | 13,636.36 |         |      |      |    |
| 敷地A：10,506.36㎡                      許容建蔽率：80%              許容容積率：300%                                                                |                   |           |         |      |      |    |
| 敷地B：3,130.00㎡              許容建蔽率：( 1,500㎡×80% + 1,630㎡×60% ) ÷ 3,130㎡=69.58%<br>許容容積率：( 1,500㎡×300% + 1,630㎡×200% ) ÷ 3,130㎡=247.92% |                   |           |         |      |      |    |

## 2 コンセプト

長浜市役所本庁跡地等の整備については、跡地利用の基本方針で定めた基本理念と3つの基本方針を基本構想に継承し、導入機能等の整理に取り組んできました。

### 基本理念

人・文化・産業が織りなす、活力と魅力あふれる都市空間の創出

### 基本方針

- (1) だれもが学び、活動し、成長できる場づくり
- (2) 交流・憩いの場づくり
- (3) 官民連携による産業・賑わい・地域の活性化への拠点づくり

この考え方をもとに、産業文化交流拠点として計画の実現に向けて取り組んでいます。

平成27年度からは、専門家や関係団体、市民による検討会議を開催し、広く意見を伺ってきました。平成27年11月には、「私たちの産業文化交流拠点をつくろうワークショップ」を開催しました。ワークショップでは、「産業文化交流拠点に期待すること」をテーマに目指すべき姿について、参加者とともに考えました。

事業計画では、多くの利用者に親しまれ、いつまでも利用される施設となるよう、施設づくりの基本的な考え方を以下のとおりとします。

### ○施設づくりの基本的な考え方

#### まちを元気にする人がうまれる場

ひとりひとりの「知りたい」「学びたい」「チャレンジしたい」にこたえ、まちを元気にする人がうまれる施設を目指します。

#### 人と情報の交流から新しいモノが創造される場

施設に集まる人や情報が様々な支援機能によって、新たな交流や経済活動、必要な支援につながり、地域の新たな魅力やにぎわいを発信（創造）する施設を目指します。

#### 進化をつづけ、また来たくなる場

新たなランドマークとして、ニーズに対応した進化を続け、いつまでも利用者から愛される施設を目指します。

#### みんなが、いつまでも利用しやすい施設運営

だれもが気軽に集い、快適に利用しやすい施設、施設全体が見渡せる管理運営を目指します。

### 施設コンセプト

人・文化・産業を創造する知の拠点

### 3 施設整備の考え方

産業文化交流拠点は、導入する複数の機能が有機的につながり、新たな人材や活動、賑わいの創出を目的としています。さらに、効率的な運営と財政負担の軽減を図るために、利用スペースの合理化や諸室の集約化を行い、複合化による適切な施設規模の設定を行います。

施設整備においては、現有施設の利用実態と、目標とするサービスレベルの設定から、各機能が求める必要諸室の整理と稼働率の想定により、利用率の高い施設づくりを行います。

また、各機能の連携に不可欠である人材の育成や施設管理の仕組みづくりなどの機能充実を図り、施設整備へ反映することで、ハードとソフトが一致した施設づくりが可能となります。

その上で、環境配慮技術の採用や、ユニバーサルデザインや防災への配慮、地元産材等の有効活用を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減につなげ、将来の改修や設備更新、間取り変更等にも対応できる持続性の高い施設を目指します。

### 4 関連法規・条例

本事業に関連する主な法制度については、以下のもの等が挙げられます。

#### ○施設整備に関わる関連法規・条例

| 関連条例                           | 備考                                   |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| 建築基準法第18条に該当する建築物              | 計画通知書・確認申請                           |
|                                | 【関連法規】<br>滋賀県建築基準条例<br>長浜市建築基準法等施行細則 |
| 建築基準法第20条第1項の基準による構造計算(大臣認定)   | ※計画時に要確認                             |
| 都市計画法第29条、第41条、第42条及び第43条による許可 | ※計画時に要確認                             |
| 長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例     | ※非該当での整備基準に準拠                        |
| 長浜市景観まちづくり計画に定める景観形成基準         | 市街地景観ゾーン                             |
| 長浜市景観条例                        |                                      |
| 長浜市中高層等建築物に関する指導要綱             | ① 高さ10m以上の建築物                        |
| 長浜市屋外広告物条例                     | 第5種地域（沿道商業ゾーン）                       |
| 駐車場法及び駐車場条例                    | 近隣商業地域内において、延床面積2,000㎡以上の建築物を新築      |
| 滋賀県大気環境への負荷の低減に関する条例           | 500㎡以上の駐車場にアイドリングストップを周知する看板         |

## 第2節 基本方針

|                                                 |                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 滋賀県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則                | 特定施設整備基準の遵守義務すべてのもの                        |
| 長浜市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則                | 特別特定建築物で建築に係る部分の面積が2,000㎡以上                |
| だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例                          | 公益的施設として該当                                 |
| 事業所用こほくろーる                                      | 事業所用ゴミの分別廃棄ルール                             |
| 消防法                                             | ※防火対象物の用途区分に関しては、計画時に要確認 [16項(イ)または16項(ロ)] |
| 水道法                                             | ※計画時に要確認                                   |
| 下水道法                                            | ※計画時に要確認                                   |
| 水質汚濁防止法                                         | ※計画時に要確認                                   |
| 騒音規制法                                           | ※計画時に要確認                                   |
| 振動規制法                                           | ※計画時に要確認                                   |
| 大気汚染防止法                                         | ※計画時に要確認                                   |
| 滋賀県公害汚染防止条例                                     | ※計画時に要確認                                   |
| 土壤汚染対策法                                         | 3,000㎡以上の区画形質の変更                           |
| 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）による届出            | 500㎡以上の建築物の新築<br>80㎡以上の建築物の解体              |
| エネルギーの使用の合理化に関する法律<br>滋賀県エネルギーの使用の合理化に関する法律施行細則 | 床面積が2,000㎡以上の建築物                           |
| 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律                        |                                            |
| 公共建築物長浜市産材利用促進基本方針                              |                                            |

### ○事業推進に関わる関連法規・条例

| 事業の段階 | 関連法制度                                 |
|-------|---------------------------------------|
| 事業実施  | 地方自治法                                 |
| 維持管理  | 建築物における衛生的環境の確保に関する法律、警備業法、その他関連する法令等 |
| 施設運営  | 図書館法、社会教育法、社会福祉法、その他関連する法令等           |



## 第 3 節

### 交流推進計画





## 1 導入機能の整備イメージと規模

本施設の導入機能の特徴に配慮した整備イメージと規模について整理します。

導入機能のうち来館者の利用目的、使用対象者が類似・重複する機能をまとめ、各機能の必要規模の検討を行います。中央図書館機能、公民館機能、市民活動支援機能、地域福祉支援機能の主な使用対象者は市民ですが、産業支援機能と商工会議所は、市民に加え、広域企業の利用も想定する必要があります。また、観光の起点となるバス乗降所は、来館を目的としない観光客の利用予測を踏まえた規模の検討が必要となります。

### (1) 中央図書館機能

中央図書館には、市内図書館の中心となる役割を持った図書館として、市民への高度で専門的な知的欲求への対応や、迅速な物流機能による図書館サービスの提供が求められます。

また、施設コンセプトである「人・文化・産業を創造する知の拠点」の基幹機能として、文化・産業活動への幅広い情報や資料の提供が求められます。そのため、中央図書館として市内の図書館を統括することはもちろん、複合施設として新しいサービスの拠点として、情報、資料、知識の交流を図る場を提供します。

整備規模の設定として、長浜市図書館基本計画においては、「図書館の設置及び運営上の望ましい基準」（平成24年12月文部科学省告示）及び「公共図書館の任務と目標」（平成16年日本図書館協会）をもとに示された人口区分ごとの目標基準値を参考に、また、国内の人口同規模自治体の実績等を参考にして、目指すべき本市の中央図書館の規模として、蔵書30万冊、開架18万冊と設定しています。

事業計画の検討においても、複合化に伴う規模の調整を行い、長浜市図書館基本計画の指標規模が確保でき、開架状況に応じて柔軟な対応ができる配置とします。

### (2) 公民館機能

長浜公民館の移転となるため、これまでの公民館活動が維持できる諸室を確保します。また、生涯学習、社会教育活動の一層の推進を図るとともに、周辺住民を対象とした地域づくり活動の拠点となる場を提供します。さらに、複合施設化による他の機能との連携によって新しい公民館活動やコミュニティ活動の創造につながる多様な活動の場を提供します。

そのため、施設規模は、市内の単体公民館と同等の規模（約1000㎡）を確保しながら、必要諸室の大半を施設全体で利用する「公民館・市民活躍スペース」とし、賑わいの核となることを目指します。

### (3) 市民活動支援機能

市民活動やボランティア活動、NPO団体等を専門的かつ総合的に支援する拠点として、組織の設立や運営管理に関する専門的な支援体制の構築を図ります。個人や団体への相談や、組織運営に関する講座などの開設、人材育成や情報提供を行い、活動団体のネットワークづくりを推進します。

福祉団体を支援する地域福祉支援機能との連携・交流を図りやすい配置とします。また、施設を拠点に活動する市民グループ、NPO団体やボランティアのためのスペースとして、

活動内容に合わせた会議室や印刷室などの「公民館・市民活躍スペース」や、ボランティアカフェ（憩いの広場）等の活動スペースを設けます。

#### （4）地域福祉支援機能

地域の福祉を支える基盤として、様々な相談や支援の窓口、見守り支援活動、地域の福祉活動の総合支援拠点としての機能を設けます。職員や地域福祉コーディネーターの事務スペースのほかに、プライバシーに配慮した窓口や専用の相談スペースを確保し、多様な市民相談の窓口機能を設けます。また、福祉団体への支援として、市民団体・ボランティア団体のコーディネート業務や人材育成活動を推進します。

なお、専門的な組織運営支援については市民活動支援機能と連携を図ります。専用の窓口スペースのほかに、「公民館・市民活躍スペース」での情報コーナーの設置や、ボランティアカフェ（憩いの広場）での市民活動支援機能との連携・交流も行います。

#### （5）産業支援機能・商工会議所

地域経済の活性化には、市域全体の効果的な連携によって商工業の総合力を高めることが必須であり、本市ひと・まち・しごと創生総合戦略においても、活力あるまちを創造する原動力として産業振興を位置づけています。

産業支援機能は、長浜商工会議所や市内各商工会と連携し、新たな取組を行う企業、個人、団体等の担い手に対して、ワンストップサービスによる、求心力を持った、強力なサポート体制で支援を行います。そのため、商工会議所との効率的な連携や、新たな創業支援機能、情報発信機能、販路開拓支援機能、シェアスペース機能、フューチャーセンター機能を備え、独立したサービスの提供が可能な場とします。

また、「公民館・市民活躍スペース」の活用による施設規模の適正化や、中央図書館機能、公民館機能や市民活動支援機能との人、もの、情報の交流により、複合施設としての相乗効果を図ります。

産業支援機能については、複数の関係団体との連携の可能性が潜在しているため、設計段階でも規模の調整を図ることが必要となります。

#### （6）公民館・市民活躍スペース

「公民館・市民活躍スペース」とは、会議室や工作室、和室等のことで、様々な活動の場となるスペースです。ワークショップ等での意見を踏まえ、基本構想等で示してきた「共結スペース」の機能性を具体化し、イメージを示すためのものです。

会議室や工作室、和室などは、公民館利用者による活動が中心になると想定されます。そのため、これまでの公民館活動を維持するだけでなく、複合施設の多様な機能を利用する市民が活躍する場、新たな賑わいや連携が創造される場として、「公民館・市民活躍スペース」を位置づけます。

公民館・市民活躍スペースとして、多目的室や会議室などを設け、機能を限定しない多目的な利用を行います。また、憩いの場や展示の場等の交流スペースのほか、来館者の施設利用をサポートするキッズルームや喫茶コーナーなども公民館・市民活躍スペースとして整備します。

**(7) 駐車場**

駐車場規模の算定においては、現在の施設利用状況を踏まえ、将来の増加予測、イベント時の余裕率、休日の利用を考慮した台数設定が必要になります。各機能の必要台数に対し、稼働率を考慮した係数を設定し、最低限必要とされる整備台数を算出しました。

|          | 利用状況予測による台数 |           | 公用車・サービス車：C<br>(不明分は想定) |
|----------|-------------|-----------|-------------------------|
|          | ※1：最大台数：A   | ※2：調整台数：B |                         |
| 中央図書館    | 210         | 179       | 5                       |
| 公民館      | 51          | 7         | 3                       |
| 産業支援機能   | 121         | 22        | 10                      |
| 商工会議所    | 91          | 9         | 18                      |
| 市民活動支援機能 | 20          | 4         | 6                       |
| 地域福祉支援機能 | 20          | 5         | 6                       |
| 合計       | 513         | 226       | 48                      |

・各部門から要望された駐車台数の合計：513台・・・(A)

・稼働率を考慮した調整台数の合計：226台・・・(B)

・公用車・サービス車両：48台・・・(C)

**※1：最大台数**

- ・図書館の駐車台数は、年間来館者目標人数から週末のピーク時間帯の来館者を算出し、80%が車利用した場合の必要台数にイベント時の余裕率1.2を掛けた値
- ・その他の部門の駐車台数は、利用諸室毎の1回あたりの利用人数×車利用率を算出し合計した値

**※2：調整台数**

- ・図書館の駐車台数は、年間来館者目標人数から週末のピーク時間帯の来館者を算出し、80%が車利用した場合の必要台数（平常時）
- ・その他の部門の駐車台数は、最大台数に平均稼働率を掛けた値

■必要駐車台数は、利用状況予測による最大台数（A）を採用すると過剰な計画となることが予測されるため、施設稼働率を考慮した調整台数（B）を採用する。

公用車・サービス車は開館時間内の駐車率を50%と想定し、必要台数に加算する。

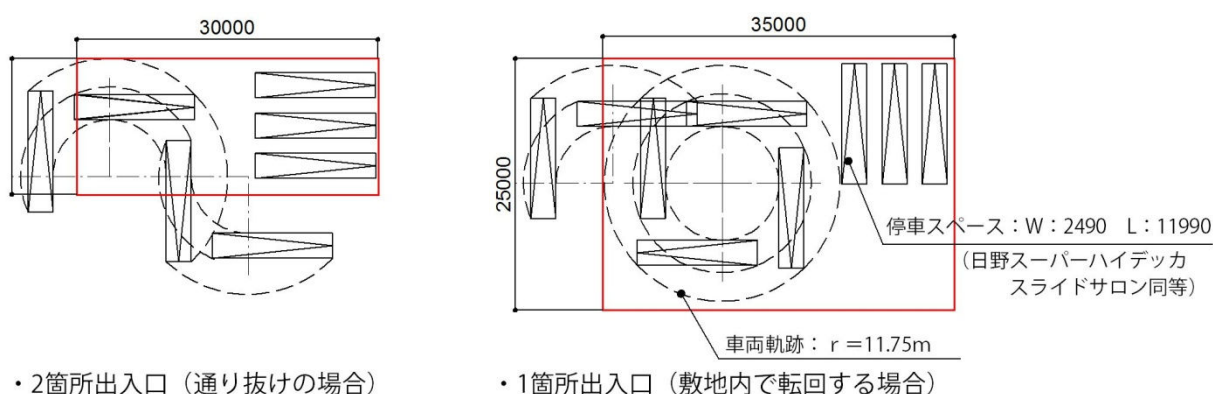
必要駐車台数は、イベント時の余裕を見込み、部門別の最大台数以上を確保する必要がある。

・必要駐車台数＝B＋C×50% ＝ 250台 （公用車の駐車率を50%として算定）

・250台 ≥ 部門別最大台数：210台 のため、**計画台数は250台以上**と設定する。

## (8) バス乗降所

中心市街地の東の導入口として、大型バスが乗降できる機能を確保します。中心市街地の西の導入口として利用されている「お旅バス乗降所」と同等規模とし、同時に2～3台の大型バスの乗降が可能な規模とします。駐停車方法により必要とされる面積に幅があり、車寄せとしての利用や、来客駐車場との進入路の兼用など、運用による利用方法の検討が必要なることから、設計段階で外部空間の計画とともに検討を行います。



○大型バスの最小回転半径8.7mにおける車両軌跡、および停車スペース3台分程度  
⇒約 400 m<sup>2</sup>～850 m<sup>2</sup>程度

## 2 機能・空間構成

図書館をはじめ市民活動が中心となるゾーンと、産業支援や商工会議所の連携による産業支援機能のゾーンが相互に結びつく構成として、エントランスやラウンジを共用し、各機能がひとつながりに結びつく機能構成が必要です。利用者にとって分かりやすく、親しみやすい施設とするために、シンプルで明快な空間構成を行うことが求められます。

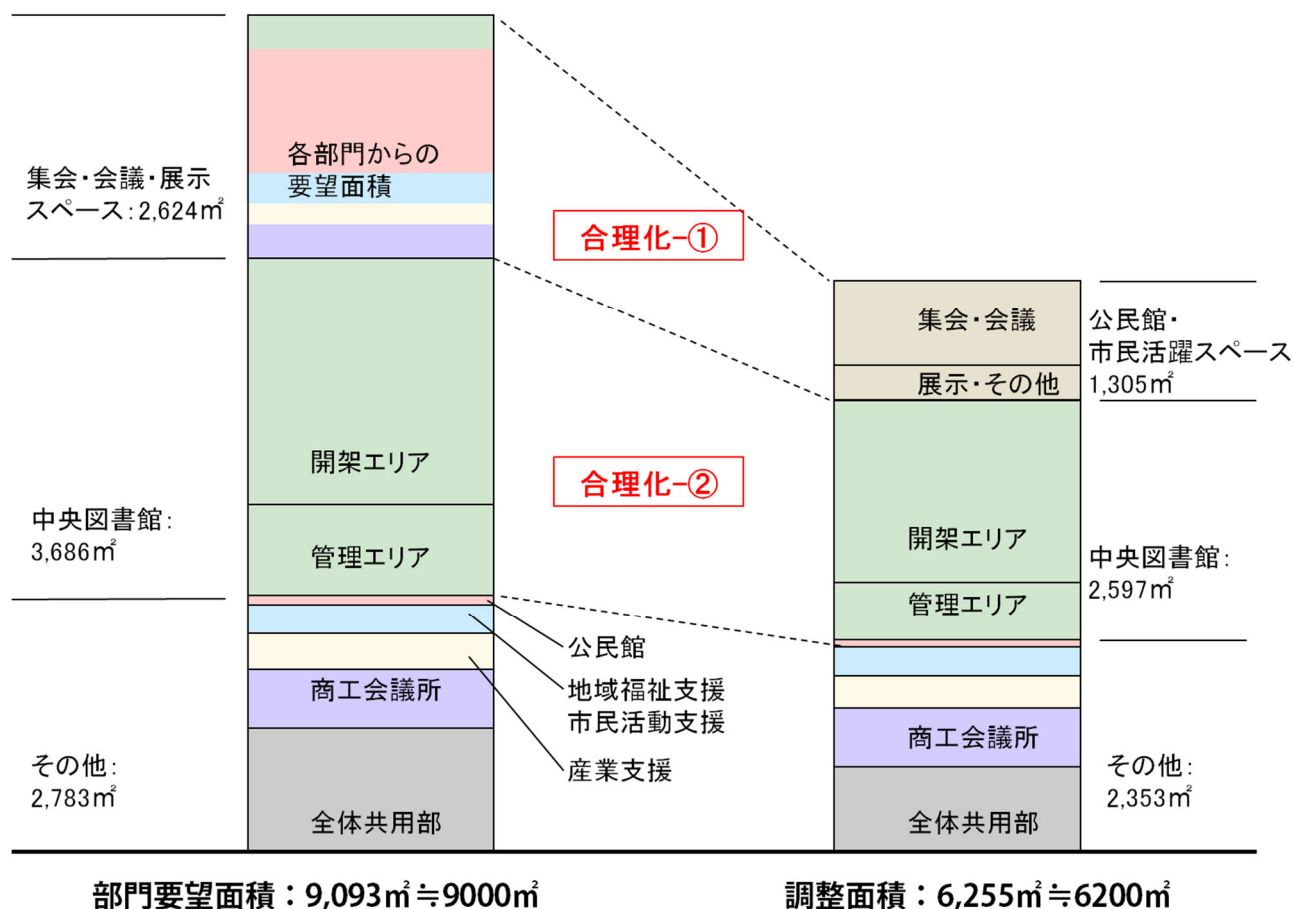
さらに、施設の開館時間や休館日の異なるゾーンにおいては、分棟化やエリアを区切る等、施設管理に適した施設形態が求められます。

合理的で無駄がなく、永く使い続けることのできる施設計画のため、設計段階においては、スペースの共用や利用者の動線、施設管理のしやすさなど、多様な観点からプランニングを行い、評価する必要があります。

### 3 全体規模

各機能が単体施設として計画された場合を想定した要望面積に対し、利用方法のヒアリングを各部門に行い、共用可能な諸室を整理しました。そのなかで、施設稼働率による「公民館・市民活躍スペースの整理」（合理化-①）と「中央図書館の諸室スペースの整理」（合理化-②）により、適切な施設規模を設定します。

○スペースの合理化による面積整理のイメージ



○合理化-①：公民館・市民活躍スペースの整理

- ・集会、会議：想定稼働率を考慮し、共同利用することで部屋数を整理  
多目的ホールは収容人員から面積を算定
- ・展示：利用方法を確認し、利用時の最大面積を採用

○合理化-②：中央図書館機能の整理

- ・開架エリア：座席利用率の見直しによる座席数の整理 → 閲覧スペースの整理  
共用部で兼用できるスペースは見直し
- ・管理エリア：集密書架数の見直し、余裕スペースの見直し

**施設の全体面積は 6,200 m²程度とする**

なお、この面積は概算であり、詳細は、今後の具体的な設計の段階で決定します。

○諸室面積表

|              | 用途             | 室名                            | 参考<br>面積 | 備考                                                   |
|--------------|----------------|-------------------------------|----------|------------------------------------------------------|
| 公民館・市民活躍スペース | 公民館活動<br>集会・会議 | 多目的ホール-1                      | 100      | 軽運動対応・多目的仕様                                          |
|              |                | 多目的ホール-2                      | 240      | 会議利用・視聴覚設備                                           |
|              |                | 会議室：大（120 m <sup>2</sup> ）    | 120      | 視聴覚設備                                                |
|              |                | 会議室：中（50 m <sup>2</sup> ×3 室） | 150      | 移動間仕切りによる一体利用考慮                                      |
|              |                | 会議室：小（30 m <sup>2</sup> ×4 室） | 120      | 移動間仕切りによる一体利用考慮                                      |
|              |                | 工作室                           | 40       | 利用率を考慮し1室とする                                         |
|              |                | 防音室                           | 40       | 利用率を考慮し1室とする                                         |
|              |                | 和室                            | 45       | 会議室としての利用も検討                                         |
|              |                | 調理室                           | 70       |                                                      |
|              |                | 小計                            | 925      |                                                      |
|              | 展示             | 文化福祉ラウンジ                      | 125      | ギャラリー・相談窓口含む                                         |
|              |                | 産業交流ラウンジ                      | 125      | 情報展示含む                                               |
|              |                | 小計                            | 250      |                                                      |
|              | その他            | 休憩・喫茶コーナー                     | 60       | 外部委託検討                                               |
|              |                | 印刷室                           | 30       | 市民利用                                                 |
|              |                | 託児室・授乳室                       | 40       | 外部委託検討                                               |
|              |                | 小計                            | 130      |                                                      |
|              |                | 計-A                           | 1305     |                                                      |
| 専用スペース       | 図書館 開架エリア      | 中央サービス                        | 80       | 総合案内カウンター、OPAC 設置                                    |
|              |                | ブラウジング                        | 146      | 36 席、雑誌 350 誌、新聞 35 紙程度                              |
|              |                | 一般開架                          | 915      | 120 席、12 万冊、静寂読書室、和室を含む                              |
|              |                | 参考図書・地域資料                     | 184      | 36 席、1.5 万冊                                          |
|              |                | ヤングアダルト                       | 118      | 36 席、5 千冊                                            |
|              |                | 児童開架                          | 446      | 36 席、3.5 万冊                                          |
|              |                | 視聴覚                           | 32       | 6 ブース、貸出資料 5 千点                                      |
|              |                | インターネット                       | 20       | パソコン 10 台分                                           |
|              |                | しょうがい者サービス                    | 30       | 対面朗読室、録音室                                            |
|              |                | 小計                            | 1971     |                                                      |
|              | 図書館 管理エリア      | 保存部門                          | 232      | 集密書庫：保管冊数 12 万冊（1/4 の余裕分）                            |
|              |                | 館外活動                          | 100      | 配送車駐車スペース 2 台分、作業スペース                                |
|              |                | 事務・管理・業務                      | 174      | 22 人（7 m <sup>2</sup> /人）+20 m <sup>2</sup> （作業・郵送室） |
|              |                | 職員諸室                          | 70       | 休憩室含む                                                |
|              |                | ボランティア                        | 50       | 専用ボランティアスタッフ室                                        |
|              |                | 小計                            | 626      |                                                      |

### 第3節 交流推進計画

|          |                 |                  |      |                                        |
|----------|-----------------|------------------|------|----------------------------------------|
|          | 公民館事務エリア        | 管理・事務            | 30   | 事務管理を行う                                |
|          |                 | 専用倉庫             | 45   | 貸出器具庫                                  |
|          |                 | 小計               | 75   |                                        |
|          | 市民活動支援エリア       | 事務室など            | 100  | コーディネータ 10 名（7 m <sup>2</sup> /人）、倉庫含む |
|          |                 | 憩いの広場（ボランティアカフェ） | ※    | 地域福祉支援エリアとの共用も検討                       |
|          |                 | 小計               | 100  |                                        |
|          | 地域福祉支援エリア       | 事務室など            | 160  | 職員 20 名（7 m <sup>2</sup> /人）、倉庫含む      |
|          |                 | 相談室 1・2          | 26   | プライバシーに配慮                              |
|          |                 | 憩いの広場（ボランティアカフェ） | 40   | 20 席、ボランティアポスト 100 口                   |
|          |                 | 小計               | 226  |                                        |
|          | 産業支援エリア         | 管理               | 85   | 事務スペースとして商工会議所と隣接                      |
|          |                 | ミーティング・諸団体室・面談   | 100  |                                        |
|          |                 | コワーキング           | 15   |                                        |
|          |                 | 情報・展示・技術ルーム      | 145  |                                        |
|          |                 | 交流室              | 55   |                                        |
|          |                 | 小計               | 400  |                                        |
|          | 商工会議所エリア        | 会議所本体            | 440  | 応接室、事務室などを含む                           |
|          |                 | 会議所関係団体          | 170  | 3 団体分                                  |
|          |                 | 小計               | 610  |                                        |
|          | その他             | 防災ボランティア倉庫       | 33   |                                        |
|          |                 | 屋外交流広場           |      |                                        |
|          |                 | 小計               | 33   |                                        |
|          | 計-B             |                  | 4041 |                                        |
|          | 合計（A+B）         |                  | 5346 |                                        |
| 全体<br>共用 | 機械室・電気室         | 合計面積の 5%         | 267  |                                        |
|          | 廊下・トイレ・階段・EV など | 合計面積の 12%        | 642  |                                        |
| 総 計      |                 |                  | 6255 | m <sup>2</sup>                         |

※産業支援エリアについては、現時点で上記以外にも複数の関係団体との連携の可能性があることから、追加で合計 300 m<sup>2</sup>程度の機能充実のための諸室の配置を検討しています。

※公民館・市民活躍スペースは各部門へのヒアリングにより、共用利用を前提として想定稼働率を 8 割以下に調整し、室数を設定しています。

※機械室・電気室に関しては、採用する設備方式により変動します。

※各部門の面積は実際のレイアウトにより変更の可能性があります。



## 第 4 節

### 施設計画



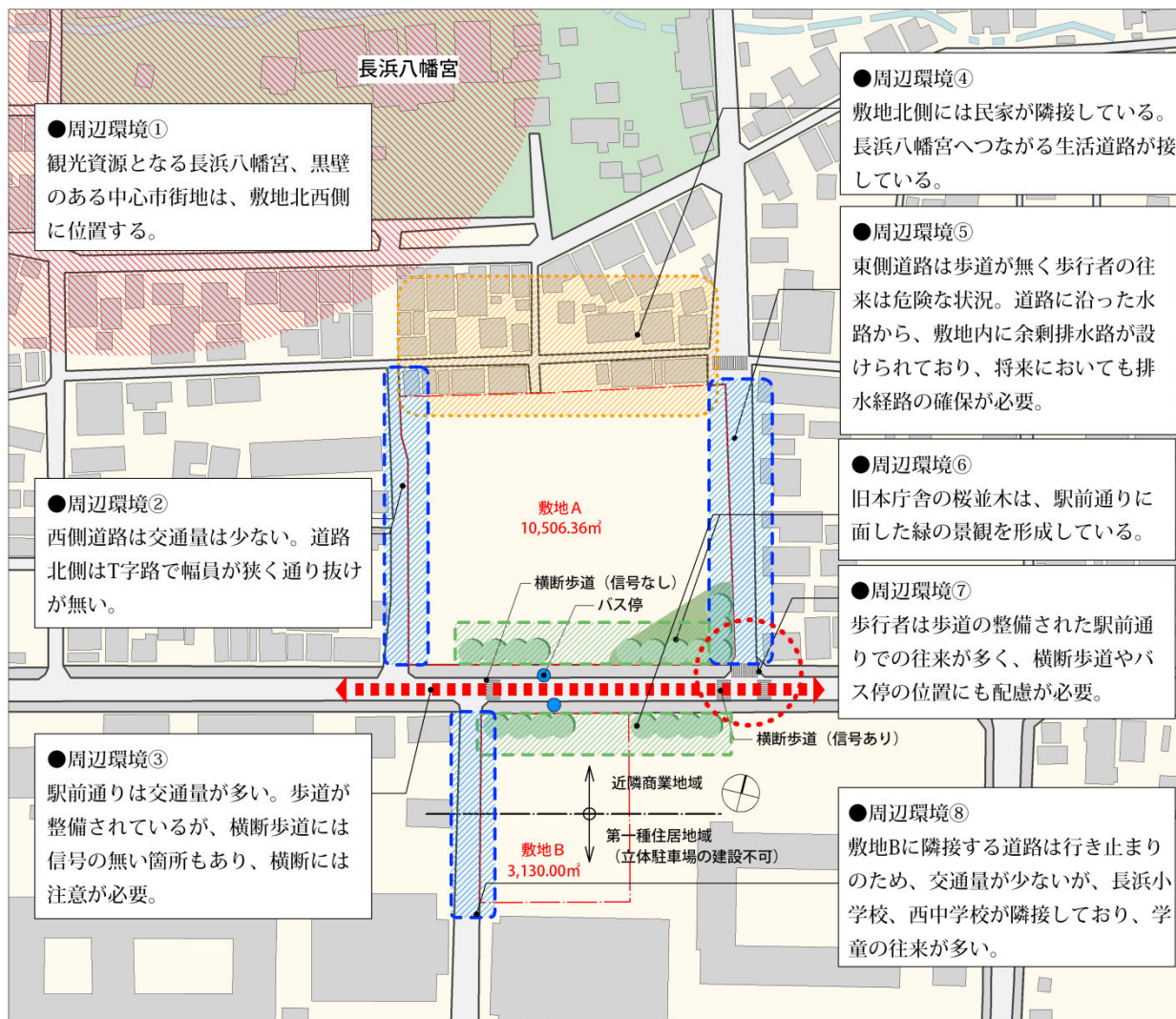


## 1 周辺環境の分析と基本構想の実現化

### (1) 周辺環境の分析

敷地の周辺環境を分析することで施設計画に求められる条件を整理し、設計段階における配慮項目を検討します。敷地は3方を道路に接し、北側は民家が立ち並ぶ隣地となっています。隣接する環境だけでなく、中心市街地を含めた状況から読み取る周辺環境を整理します。

#### ○現況敷地の分析



### 周辺環境①



観光資源である長浜八幡宮や黒壁エリアのある中心市街地への積極的な観光客の誘導により、賑わいエリアの拡大が期待されます。

### 周辺環境②



西側道路は交通量が少ない生活道路であり、道路拡幅を含めた検討が必要です。

### 周辺環境③⑥⑦



交通量の多い駅前通りは、施設への主動線としてアプローチ計画や交差点の位置などに配慮が必要です。また、豊かな緑が重要な景観要素となっています。

### 周辺環境④



北側の隣地には民家が立ち並び、住民との視線の見合いや日影などの影響を受けやすく計画への配慮が必要です。



### 周辺環境⑤



東側道路は歩道が無く水路があるため、暗渠化など歩行者への安全性の対応が求められます。

### 周辺環境⑦



歩行者の往来が多く、信号の整備された横断歩道を意識したアプローチが重要です。また、大型車両の旋回が困難です。

### 周辺環境⑧



行き止まりとなっているため、交通量は少ないが、学童の往来には注意が必要です。

## (2) 配置計画への配慮事項

敷地の周辺環境を分析することで施設計画に求められる条件を整理し、設計段階における配慮項目を検討します。また、基本構想で示された施設配置の方針を具体化するために、設計段階ではこれらの配慮項目を重視した施設計画が必要と考えます。

### ●特に重視すべき配置計画への配慮事項

基本構想：方針-1

#### 「敷地の一体活用、まちなかへの連続性」

- ・道路で分断された敷地の一体性
- ・賑わいと新たな人の流れの創出
- ・観光バス乗降所は本庁跡地側に整備

基本構想：方針-2

#### 「景観への配慮」

- ・周辺の景観に配慮したデザイン
- ・緑豊かな空間
- ・本庁跡地前庭の桜の景観の維持

×

### 「周辺環境の分析」



特に重視すべき配置計画方針

#### ■計画条件：4項目

##### ●周辺環境②③⑤⑦⑧

##### ⇒「歩行者の安全に配慮した車両出入口の計画」

駅前通りや東側道路は、歩行者や車の往来が多いため、車の進入路は見通しの良い計画とする。  
西側道路は生活道路のため管理用車両専用とするか、不特定多数の利用者出入口を設ける場合は、道路の拡幅の検討を行う。  
出入口は大型バスの進入を考慮した幅を確保する。

##### ●周辺環境①③

##### ⇒「市街地へのアクセスの良いバス乗降所の配置」

まちづくりの観点から、中心市街地への徒歩きの拠点となるバス乗降所（観光バス乗り入れ）の位置は、駅前通りの歩行者横断が不要な敷地Aに配置する。  
東西の道路は幅員が狭くバスの通行が困難なため、駅前通りからの車両アプローチを前提とする。

##### ●周辺環境⑥⑦

##### ⇒「街路沿いの緑と一体となった広場空間の確保」

駅前通りに面する緑の景観を継承するため、市民の憩いの場となる広場空間を整備し、建物との一体的な利用を図る。

##### ●周辺環境⑦

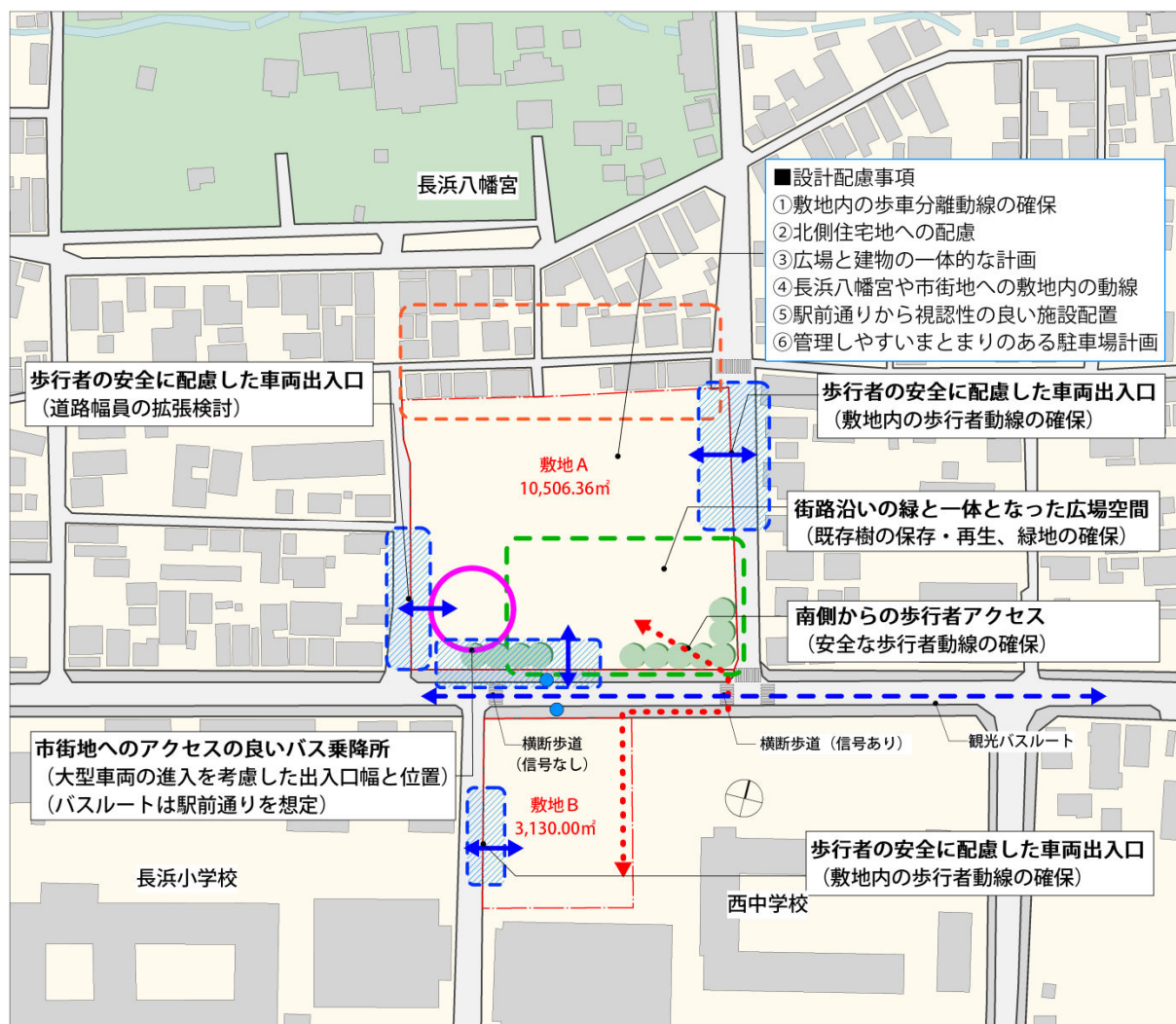
##### ⇒「南側からの歩行者アプローチ」

敷地Bからの歩行者の移動を考慮し、歩行者の施設へのアプローチは南側からとする。  
道路の横断においては、横断歩道などの安全なルートを確保する。

#### ■設計配慮事項：6項目

- ①敷地内の歩車分離動線の確保
- ②北側住宅地への配慮
- ③広場と建物の一体的な計画
- ④長浜八幡宮や市街地への敷地内の動線
- ⑤駅前通りから視認性の良い施設配置
- ⑥管理しやすいまとまりのある駐車場計画

○特に重視すべき配置計画方針



## 2 合築・分棟の取扱い

複数の事業参加者により複合施設を形成するため、管理区分・費用負担（イニシャルコスト・ランニングコスト）・開館時間・休館日など、明確な区分が必要になります。

施設の整備形式として費用負担の異なる商工会議所部分の分棟の可能性を整理し、施設整備の方向性を検討します。

### （1）分棟形式の検討

○別棟にするための条件整理

1の敷地に対して、2以上の建築物を建てる場合は、原則として用途上の不可分でなければならず、別棟にするためには、相互に用途上の繋がりが必要となります。

また、用途により必要とされる耐火性能や構造強度が異なるため、下表にまとめます。

| 機能     | 用途         | 耐火性能条件                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 構造の<br>重要度係数 | 資産区分<br>（費用負担） |
|--------|------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|        |            | 用途による規定                        | 規模による規定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                |
| 中央図書館  | 学校・<br>その他 | 3 階以上→耐火建築物<br>2000 ㎡以上→準耐火建築物 | <div><div><div>高さ、<br/>軒高</div><div>階数</div></div><div><div>4 ～</div><div>3</div><div>2</div><div>1</div></div><div><div>13m、<br/>9m 超</div><div>13m、<br/>9m 以下</div></div><div><div>耐火構造等</div><div>木造で可</div><div>① 1 時間準耐火の措置等</div><div>① 1 時間準耐火の措置等<br/>又は<br/>② 30 分の加熱に耐える措置等</div></div><div>3,000㎡</div><div>延床面積が3000㎡以下かつ、高さ、軒高<br/>の制限により異なる</div></div> | 1.25         | 市              |
| 公民館    | 集会所        | 3 階以上→耐火建築物<br>200 ㎡以上→耐火建築物   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.25         | 市              |
| 地域福祉支援 | 事務所※       | 用途による<br><br>耐火性能の指定なし         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.00         | 市              |
| 市民活動支援 |            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.00         | 市              |
| 産業支援   |            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.00         | 市              |
| 商工会議所  |            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.00         | 商工会議所          |

※ 200㎡以上の会議室がある場合は、集会所の用途として耐火建築物とする必要が生じる場合があります。

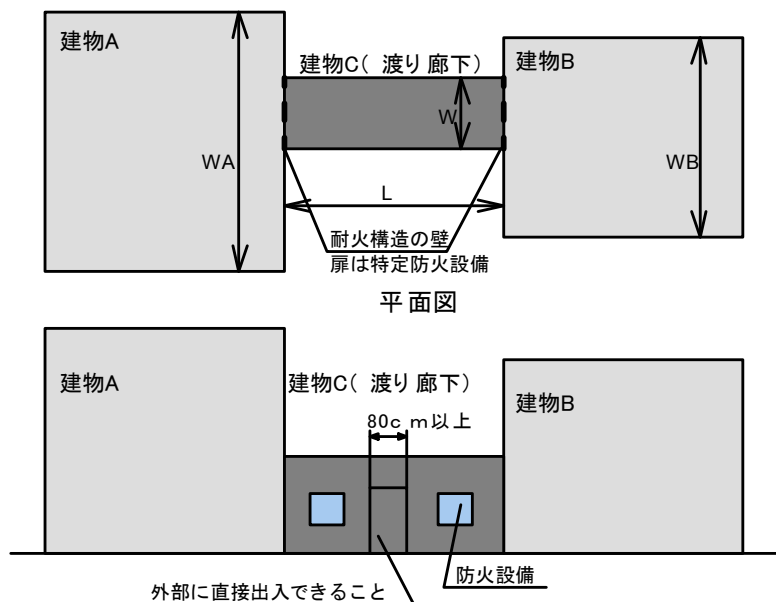


**1棟の計画の場合は耐火建築物とする必要があるが、耐火性能と構造耐力を区分し、3000㎡以下かつ準耐火建築物で可能な用途ごとに分棟することで、建設コストの縮減につながる可能性があります。**

○別棟にするための建物形状の制限（耐火性能を異にする場合）

耐火性能の異なる2以上の建築物を接続させる場合、「滋賀県内建築基準法取扱基準」に従い、防火避難上の別棟の考え方を当てはめる必要があります。

■防火避難上別棟の取扱い



○滋賀県内建築基準法取扱基準による防火避難上の別棟

・閉鎖式渡り廊下で接続する場合の渡り廊下の条件

- ①接続部の階数は1とし、通行以外の用途に供しない。
  - ②主要構造部は耐火構造とすること。
  - ③非常用照明装置を設けること。
  - ④渡り廊下幅(W)は3m以下であること。かつ、接続する建築物の間口の1/3以下であること。
  - ⑤渡り廊下で接続する距離(L)は3m以上であること。
  - ⑥避難規定については、各々の建築物で完結していること。
- また、渡り廊下から直接外部に避難できるよう、幅80cm以上の出入口を設けること。
- ⑦各々の建築物の接続部分を耐火構造の壁(開口部は特定防火設備)とすること。
  - ⑧渡り廊下に開口部を設ける場合は、防火設備を設けること。

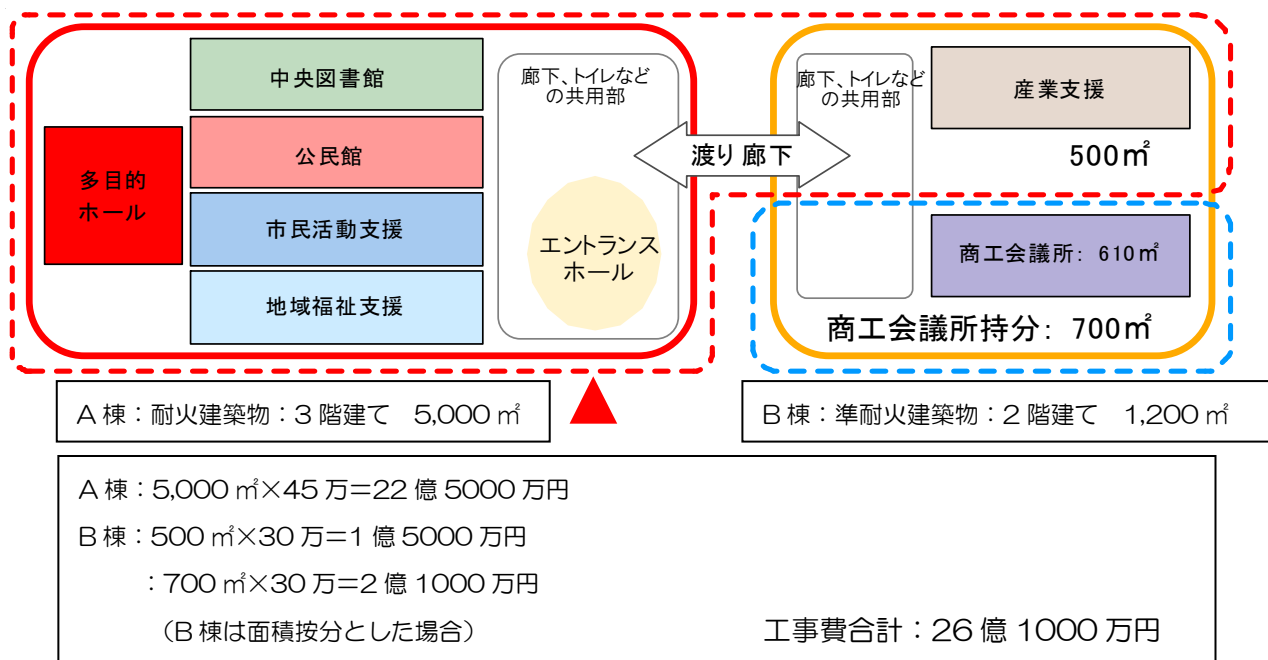
## (2) 分棟形式における機能の分割パターンと建設費シミュレーション

建設費における分棟形式と合築形式の差異をシミュレーションにより検討し、分棟化による事業費削減の効果を図ります。

(試算条件 A 棟：耐火建築物：45 万円/㎡、B 棟：準耐火建築物：30 万円/㎡として想定)

※準耐火建築物は耐火性能のほか、内外装仕上、設備仕様、構造耐力において要求性能を適宜選択し、工事単価の低減を図ることを前提とします。

### ■例-1：耐火建築物と準耐火建築物の分棟

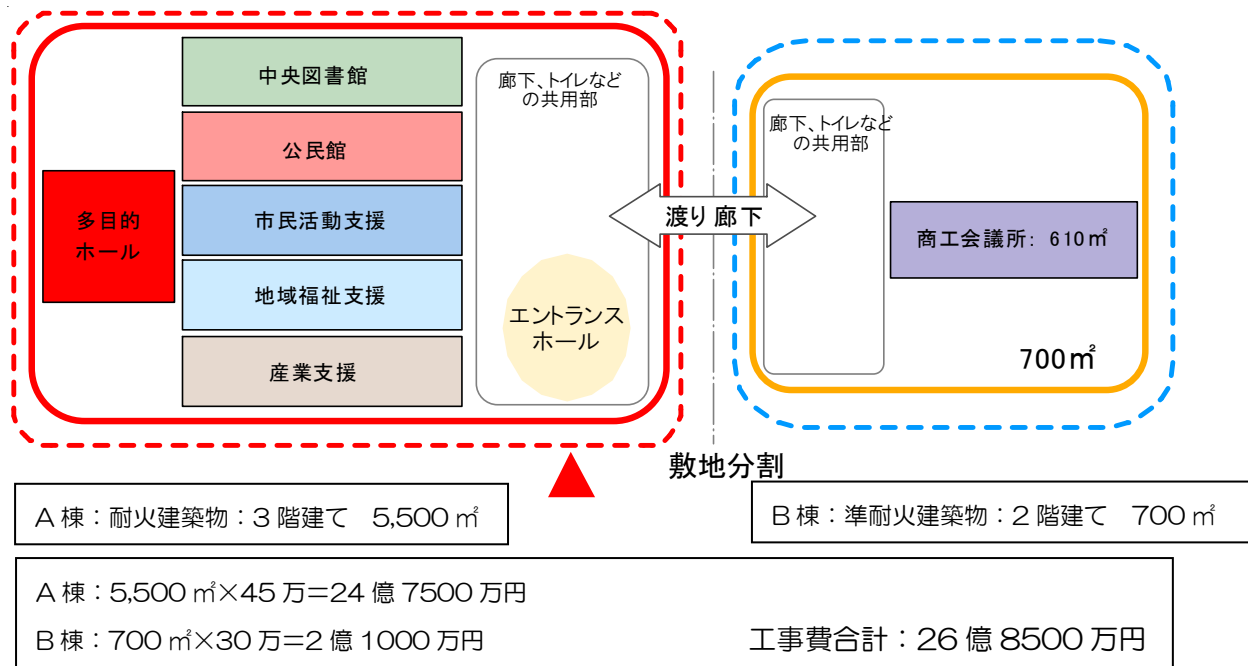


市負担額：24 億円

商工会議所負担額：2 億 1000 万円

評価：管理区分、機能連携に即した分棟形式。渡り廊下による動線計画に検討が必要。

■例-2：資産区分に合わせた分棟

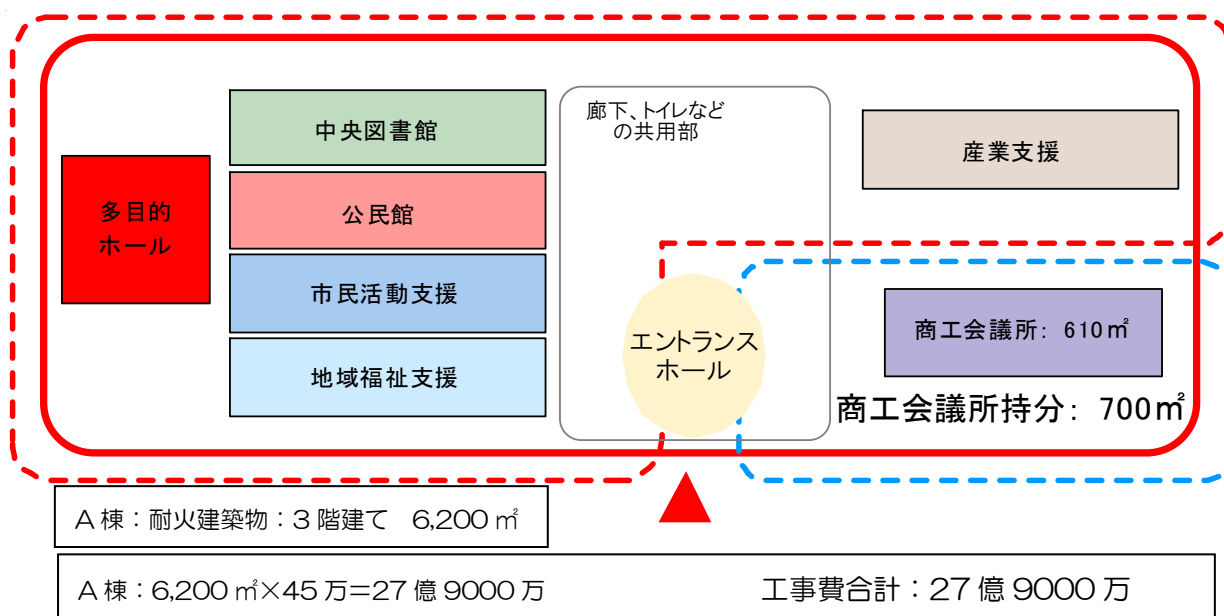


市負担額：24 億 7500 万円

商工会議所負担額：2 億 1000 万円

評価：費用負担区分が明快であるが機能連携に乏しい。施設用途が可分であるため、敷地分割などの検討が必要。

■例-3：全体を一棟（商工会議所を合築）



市負担額：24 億 7500 万円（面積按分の場合）

商工会議所負担額：3 億 1500 万円（面積按分の場合）

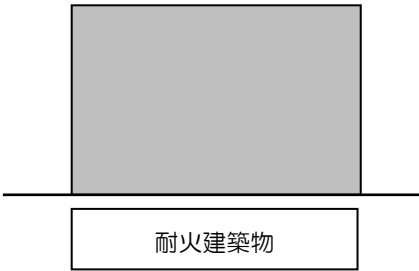
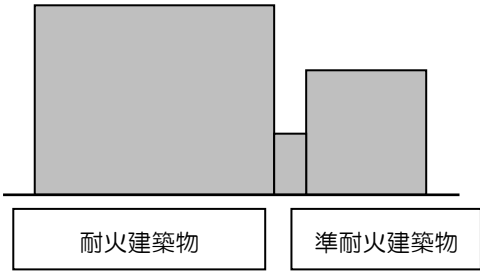
評価：総工事費が高額になるため、全体の坪単価を下げる工夫が必要。

費用負担方法においては、面積按分以外の手法により適切な負担割合を定める必要がある。

### (3) 合築・分棟のまとめ

以上の検討から、商工会議所部分の合築と分棟の整備方法におけるメリット/デメリットを以下のとおり整理します。

○商工会議所の合築と分棟の整理

|       | 合築                                                                                                                                                               | 分棟                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設構成  |                                                                                 |                                                                                           |
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設全体での機能連携が図りやすい</li> <li>・施設管理業務の一括化が可能</li> <li>・機械設備が共有できる</li> <li>・外観上の統一感を図りやすい</li> <li>・ゆとりのある配置計画が可能</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・用途に応じた設備・構造水準の設定が可能</li> <li>・利用形態に応じた施設管理が可能</li> <li>・建築単価の設定が相応になる</li> <li>・合築に比べてリスクの切り分けが可能</li> <li>・管理区分を明確にしやすい</li> </ul> |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事費が高くなる</li> <li>・業務時間が異なる機能の管理運営に工夫が必要</li> <li>・費用負担や権利関係の整理が必要</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設備などの共用スペースが増える</li> <li>・施設間の連携が乏しくなる</li> <li>・設備の耐用年数にズレが生じる</li> <li>・外観上の統一感に工夫が必要</li> <li>・費用負担や権利関係の整理が必要</li> </ul>      |

※上記検討では、分棟＝「防火避難上の別棟」として耐火性能の異なる2棟を前提としています。

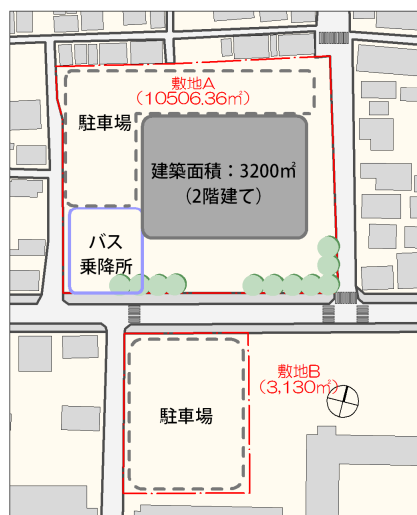
エキスパンションジョイント(EXP.J)などで異なる構造種別をつなぐ「構造上の別棟」のように、建物全体の耐火性能を統一した場合においては、1棟(合築)の扱いとなり、渡り廊下の形態制限は遡及しません。その場合、建物形状としては複数棟であっても、各階での接続は可能になります。

### 3 配置イメージ

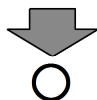
#### (1) 2敷地に対する配置パターン

本庁跡地を中心とした敷地Aと商工会議所・公民館が位置する敷地Bの2敷地に対し、施設配置のパターンの検討により、敷地A側に建物、バス乗降所、駐車場を整備し、敷地Bは駐車場として利用することが施設の機能連携を図る上で重要と考えます。

■敷地Aに建物を配置



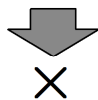
敷地内の建物配置に自由度が高く、建物に近接して駐車場も確保できる。



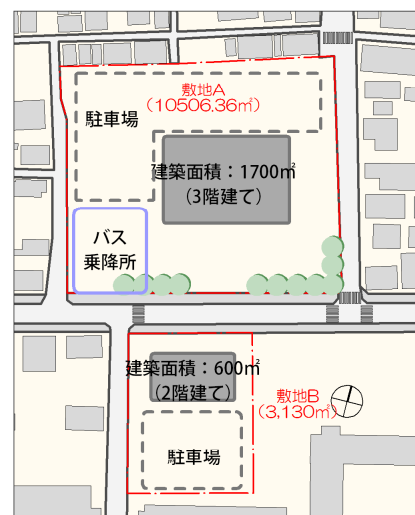
■敷地Bに建物を配置



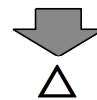
敷地内の建物配置に自由度が低く、建物と駐車場が道路で分断される。



■2敷地に分棟配置



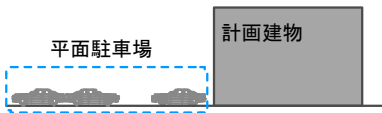
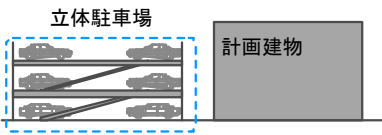
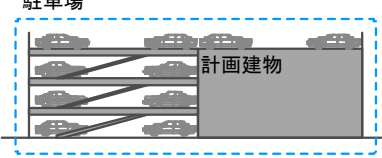
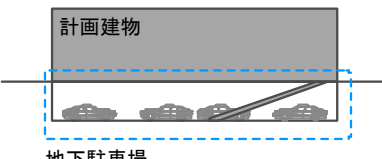
敷地内の建物配置に自由度が高いが、分棟間のアクセスが困難で一体的な整備にならない。



計画の自由度を考慮し、敷地Aに建物を配置、敷地Bは駐車場として利用する

## (2) 駐車場の整備方針

敷地A側に125台以上の駐車場を整備するため、駐車場の整備手法ごとに敷地の利用イメージと整備コストの検討を行います。

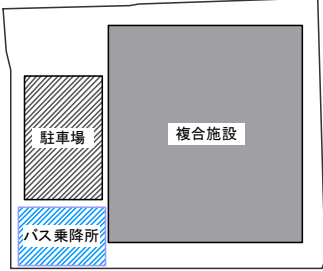
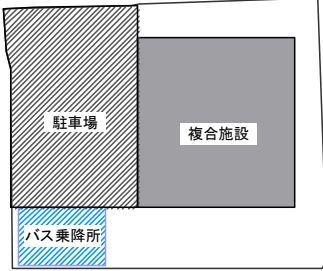
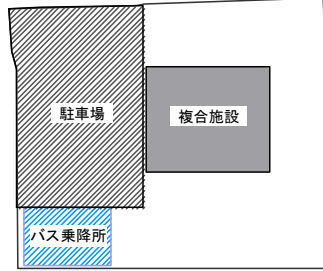
|                   | 敷地利用イメージ                                                                            | 敷地利用と駐車場整備コスト                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 評価 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 【平面駐車場】           |    | <p>●敷地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地Aの約3分の1が駐車場となりバス乗降所を除く建設可能範囲は6,500㎡程度。</li> <li>建築面積を3,200㎡程度と想定すると、広場として利用できる範囲は、ある程度確保できる。</li> </ul> <p>●駐車場整備コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場整備のコスト面では、最も安価な方法。</li> <li>基本計画では外構費として2.0万円/㎡と想定し、1台当たり50万円の工事費を想定。(125台：6250万円)</li> </ul>                                  | ○  |
| 【立体駐車場】<br>(自走式)  |   | <p>●敷地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自走式駐車場3層分を想定すると、建築面積1200㎡程度で125台が収容可能。</li> <li>平面駐車に比べ建設可能範囲が広がり、配置計画に自由度がある。</li> <li>立体駐車場の配置や施設ボリュームには、景観上の配慮が必要。</li> </ul> <p>●駐車場整備コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>規格仕様の認定駐車場とし、1台あたり280万円と工事費を想定。(125台：3億5千万円)</li> </ul>                                                    | △  |
| 【地上駐車場】<br>(建築利用) |  | <p>●敷地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>40㎡/台とすると、125台分＝5000㎡程度の延床面積の増床が必要。</li> <li>屋上利用も可能であるが、スロープ等の建築面積が増加し、配置計画に制限がある。</li> </ul> <p>●駐車場整備コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物本体の施工面積が増加し、工事費が高額。</li> <li>地上部分の平米単価10万/㎡とし、40㎡/1台として駐車部分は1台あたり400万円と想定。(125台：5億円)</li> </ul>                                           | ×  |
| 【地下駐車場】<br>(自走式)  |  | <p>●敷地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地下駐車場を40㎡/台とすると、125台分＝5000㎡程度の地下面積が必要。</li> <li>敷地の利用方法に自由度があり、まとまった広場の確保が可能。</li> <li>地下駐車場のレイアウトが地上部の建築計画に影響する。</li> </ul> <p>●駐車場整備コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物本体の施工面積が増加するため、最も工事費が高額となる。</li> <li>地下部分の平米単価30万/㎡とし、40㎡/1台として地下駐車部分は1台あたり1200万円と想定。(125台：15億円)</li> </ul> | ×  |

※駐車場の計画においては、施設計画への影響が少なく、整備コストの安価な平面駐車場と立体駐車場を検討対象とします。

### (3) 施設の平面規模の検討

施設面積を6,200㎡程度とした場合、敷地に対しての平面規模を検討します。

- 低層案：最も面積を必要とする図書館機能を1フロアで構成した案
- 中層案：屋外空間を確保しながら、建築面積を最大限確保する案
- 高層案：建築面積を最小化し、屋外空間の自由度を高くした案

|           | 低層案                                                                                                                           | 中層案                                                                                                        | 高層案                                                                                                                                |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《配置イメージ》  |  <p>建築面積: 5000㎡</p>                          |  <p>建築面積: 3200㎡</p>      |  <p>建築面積: 1600㎡</p>                             |
| 《階数》      | 1階建て（一部2階）                                                                                                                    | 3階建て（一部2階建て）                                                                                               | 4～5階建て以上                                                                                                                           |
| 《敷地利用》    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場の計画が困難なため、立体駐車場が前提となる。</li> <li>・配置の自由度が低い。</li> <li>・十分な屋外空間が確保できない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場の計画が可能。</li> <li>・施設配置の自由度がある。</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平面駐車場の計画が可能。</li> <li>・施設配置の自由度が高い。</li> </ul>                                             |
| 《建物利用》    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館機能を同一フロアに配置できる。</li> <li>・上下階の移動が少ない。</li> <li>・平面での移動距離が長い。</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上下階の移動が少ない。</li> </ul>                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・フロア面積が小さいため、部門が複数フロアに配置される。</li> <li>・上下階の移動が多い。</li> <li>・分棟にした場合、機能どうしの動線が長い。</li> </ul> |
| 《建物ボリューム》 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・分棟にした場合でも統一感のあるスカイラインを創ることができる。</li> <li>・周囲への圧迫感は少ない。</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の建物高さ（2～3階）に対して馴染んだ施設ボリュームとなる。</li> <li>・周囲への圧迫感は少ない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の建物よりも高くシンボル性を持つ。</li> <li>・分棟にした場合、棟ごとのデザインの一体感には工夫が必要。</li> </ul>                      |
| 《建設工事費》   | 中層案と比較し、コスト1.1倍。<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積60%増。</li> <li>・外壁面積10%増。</li> </ul> 駐車場整備を含めると、最も高額となる。      | 中層案を1.0倍とする。                                                                                               | 中層案と比較して概ね同等。<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積30%減。</li> <li>・外壁面積20%増。</li> </ul>                                  |
| 《評価》      | △                                                                                                                             | ○                                                                                                          | △                                                                                                                                  |

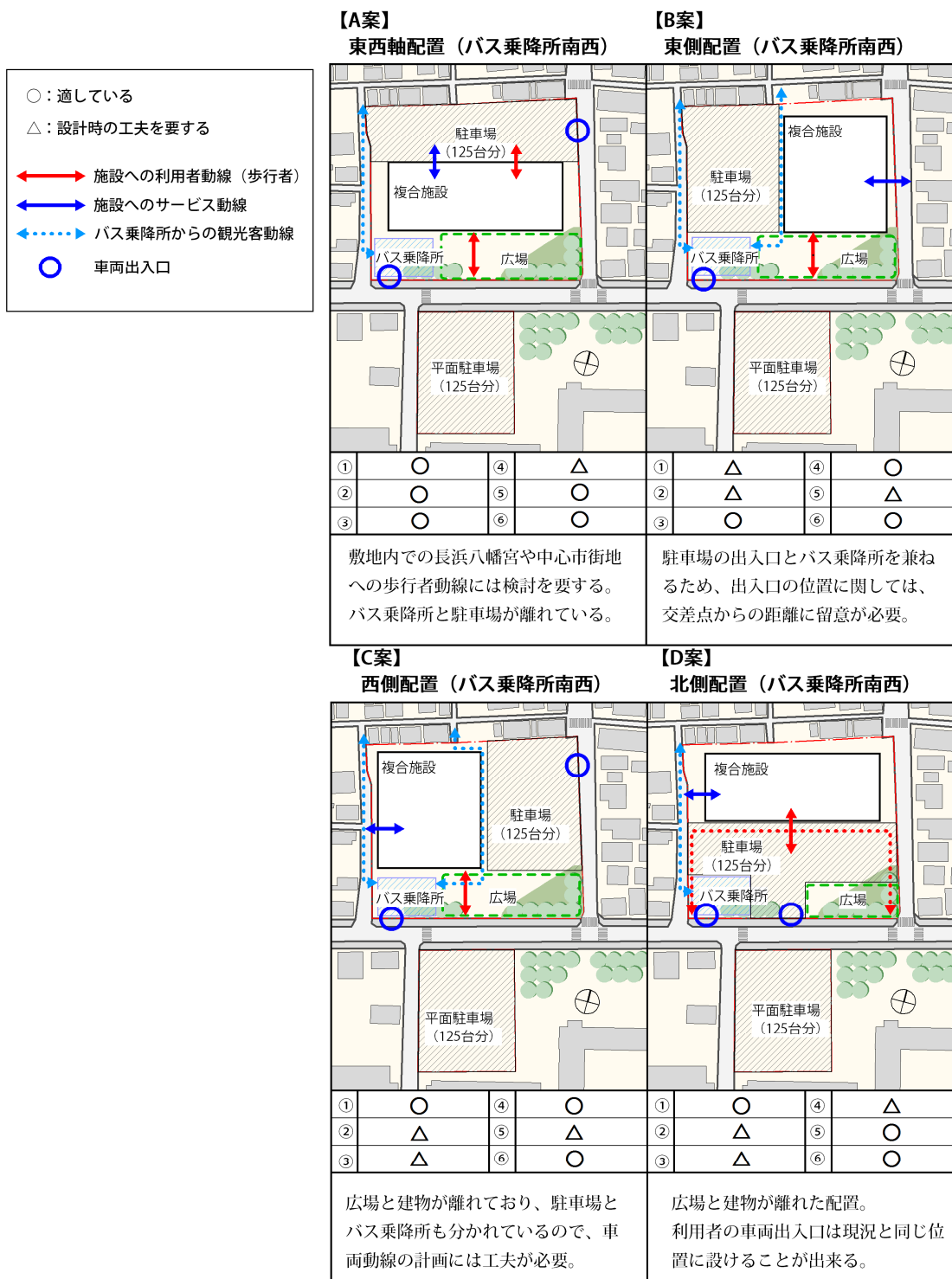
施設内の平面構成、フロア構成に関しては、概ね3階建て程度の建物ボリュームが配置計画の自由度と建設費において優れていると考えられます。

## (4) 敷地に対する施設配置パターン

配置計画の諸条件から、可能性のある配置パターンを示し、設計配慮事項により評価します。

### ●評価項目（周辺環境に対する設計配慮事項）

- ①敷地内の歩車分離動線の確保    ②北側住宅地への配慮    ③広場と建物の一体的な計画  
④長浜八幡宮や市街地への敷地内の動線    ⑤駅前通りから視認性の良い施設配置    ⑥管理しやすいまとまりのある駐車場計画



※上記の4案は配置パターンによる計画上の留意点を示したものであり、配置案を決定するものではありません。

## 4 概算事業費

### (1) 施設整備に関する費用

施設の規模・整備方針に関するこれまでの検討内容を踏まえ、概算事業費は下表のとおりです。

○概算事業費

(税別)

| 区分      | 数量                   | 概算事業費   | 備考                                  |
|---------|----------------------|---------|-------------------------------------|
| 本体建物建設費 | 6,200 m <sup>2</sup> | 26.1 億円 | うち市整備耐火構造部分：約 450 千円/m <sup>2</sup> |
| 関連事業費   | 1 式                  | 7.7 億円  | 設計、外構、解体、整地等                        |
| 移転関連費   | 1 式                  | 2.9 億円  | 備品、システム、移転等                         |
| 合 計     |                      | 36.7 億円 |                                     |

本体建物建設費と想定される事業費を含めた総事業費は、およそ 36.7 億円となります。

解体費は区域内の施設と長浜図書館を含みます。

移転関連費は市負担分を計上しています。

### (2) 維持管理・運営に関する費用

維持管理・運営費の試算について、VFM の効果が高い民間事業者への委託による施設管理・運営を前提として試算を行います。

※VFM（バリュー・フォー・マネー）：支払に対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方

○概算維持管理運営費

| 業務項目          | 年額      |
|---------------|---------|
| 1.常駐管理業務      | 3.7 千万円 |
| 2.設備点検業務      |         |
| 3.環境衛生管理業務    |         |
| 4.警備業務        |         |
| 5.清掃業務        |         |
| 6.運営費         |         |
| 7.運用費（光熱水費など） | 3.6 千万円 |
| 合 計           | 7.3 千万円 |

### (3) ライフサイクルコストの算出

前述(1)(2)で試算した概算工事費、維持管理運営費に加え、修繕更新費用の算出により、施設の耐用年数を65年として設定した場合のライフサイクルコストの試算を行います。

#### ○ライフサイクルコスト(65年試算)

| 区分       | 項目        | 比率     | 合計<br>(ライフサイクルコスト)           |
|----------|-----------|--------|------------------------------|
| イニシャルコスト | 建設費       | 25.4%  | 26.1 億円                      |
| ランニングコスト | 修繕費および更新費 | 27.4%  | 28.1 億円<br>(うち20年試算：6.3 億円)  |
|          | 運用管理コスト   | 47.2%  | 48.6 億円<br>(うち20年試算：14.8 億円) |
| 総 計      |           | 100.0% | 102.8 億円                     |

※建設費は概算事業費のうち本体建物建設費とし、その他の費用は含めずに算定

※数値の算定には、「建築物のライフサイクルコスト」【一般財団法人建築保全センター発行】を用いた。



## 第 5 節

### 実施計画





## 1 事業方式の検討

### (1) 事業スキームの抽出

本事業において導入が想定される一般的な事業スキームの内容及び、各事業スキームの一般的なメリット、デメリットとしては、下表のものが挙げられます。

一般的な事業手法

| 事業手法     | 公共公益施設を整備する手法の内容                                                                                        | 事例                |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 従来方式     | 仕様発注で、基本設計、実施設計、建設、維持管理運営を個別に発注する。                                                                      | —                 |
| PFI(BTO) | 性能発注により PFI 事業者が施設を整備し竣工時点で市に所有権を移転した上で、事業期間中の維持管理業務を実施する。                                              | 長崎市立図書館           |
| PFI(BOT) | 性能発注により PFI 事業者が施設を整備し、所有したまま、事業期間中の維持管理業務を実施し、事業期間終了時に市へ所有権を移転する。                                      | 桑名市図書館等<br>複合公共施設 |
| DB       | 性能発注により施設の設計と施工を DB 事業者へ一括発注する。維持管理業務については、別途業務として実施。<br>基本設計を先行して実施したのち、実施設計と施工を一体発注する基本設計先行型の DB もある。 | 習志野市役所<br>庁舎等     |
| DBO      | 性能発注により施設の設計と施工、維持管理業務を DBO 事業者へ一括発注する。                                                                 | 京都市上京総合<br>庁舎     |

各手法の一般的なメリット、デメリット

| 事業手法             | 一般的なメリット                                                                        | 一般的なデメリット                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 従来方式             | 設計を個別に発注するため、発注者の意向を反映しやすい。                                                     | 設計段階で、施工や維持管理運営のノウハウが反映できない。                                                          |
| PFI<br>(BOT,BTO) | 設計、施工、維持管理運営を一体発注するので、運営事業者の意見を反映した合理的な施設を実現しやすい。<br>民間資金の活用が可能となり、財政負担を平準化できる。 | 性能発注となるため、発注者の意向を細かに反映しにくい場合がある。<br>PFI 法に定める手続きで実施する必要があり、事務負担が大きくなる。                |
| DB               | 設計と施工を一体発注するため、経済設計等の導入がしやすい。                                                   | 性能発注となるため、発注者の意向を細かに反映しにくい場合がある。(基本設計先行型 DB では反映しやすい)<br>設計・施工段階で、維持管理運営のノウハウが反映しにくい。 |
| DBO              | 設計、施工、維持管理運営を一体発注するので、運営事業者の意見を反映した合理的な施設を実現しやすい。                               | 性能発注となるため、発注者の意向を細かに反映しにくい場合がある。                                                      |

※PFI：プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方

※D：デザイン（設計）、B：ビルド（建設）、O：オペレート（運営）

## (2) 想定事業パターン

本事業においては、維持管理運営について、図書館等の各施設の運営と会議室等の共用施設の運営、さらに建築設備等の維持管理であるビルメンテナンス業務に分けることが可能なため、前記の事業スキームと組み合わせて、下表のような事業パターンを想定し、後記の民間事業者参入意向把握調査の対象としました。

本事業における想定事業パターン

| 事業パターン            | 設計(D)   | 建設(B) | 維持管理(M) | 共用部分運営(O)       | 図書館等の運営         |
|-------------------|---------|-------|---------|-----------------|-----------------|
| 従来方式<br>(D+B+M+O) | 市       | 市     | 市       | 市               | 市直営もしくは<br>指定管理 |
| D+B+MO            | 市       | 市     | 民間事業者   | 市直営もしくは<br>指定管理 | 市直営もしくは<br>指定管理 |
|                   |         |       |         | 民間事業者           | 民間事業者           |
| DB+M+O            | 民間事業者   |       | 市       | 市               | 市直営もしくは<br>指定管理 |
| DB+MO             | 民間事業者 A |       | 民間事業者 B | 市直営もしくは<br>指定管理 | 市直営もしくは<br>指定管理 |
|                   |         |       |         | 民間事業者 B         | 民間事業者 B         |
| DBM+O             | 民間事業者   |       |         | 市               | 市直営もしくは<br>指定管理 |
| DBMO<br>PFI       | 民間事業者   |       |         |                 | 市直営もしくは<br>指定管理 |
|                   |         |       |         |                 | 民間事業者           |

※D：デザイン（設計）、B：ビルド（建設）、M：メンテナンス（維持管理）、O：オペレート（運営）

## 2 民間活力導入の可能性

### (1) 民間事業者参入意向把握調査

前記の事業パターンを前提として、事業に関連があると考えられる以下の民間事業者へのヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング対象事業者

| 業種       | 事業者数                   |
|----------|------------------------|
| 建設企業     | 7 社                    |
| 維持管理運営企業 | 4 社（ビルメンテナンス2社、施設運営2社） |

ヒアリング結果については、以下のように分析されます。

- ・建設事業者からは、PFI、DBMO との意見が多くありましたが、従来方式の単純な価格競争を嫌い、技術力や企画力による差別化で収益を確保できる発注形態を志向したものと考えられます。
- ・事業規模の不足を指摘する建設事業者もありましたが、一般的に建設事業者が PFI に参画可能とする最小規模は、数年前までは 10 億円程度でしたが、近時は 30 億円程度となっており、本事業の事業規模は、ほぼ下限と思われます。
- ・建設事業者は、参画する PFI 事業を絞り込む傾向が強くなっており、実際に事業者公募を実施した際には、他事業との比較から十分な競争環境が創出できない可能性があります。（なお、最近の PFI では、応募者が 1 社のみの事例も多くなっています。）
- ・維持管理運営については、共用部分の運営だけでは、業務量が少ないとの意見もあり、維持管理と運営を一体とすること（MO）が効果的と考えられます。
- ・図書館の運営については、PFI 等へ参画する事業者が限られ、競争環境の実現が困難となることから、分離して検討することが適当と考えられます。なお、産業支援機能や公民館機能については、関係団体による運営参画を想定しているため、これらの専門機能の運営については、民間事業者の業務からは分離することになります。

### (2) 概算 VFM の算定

民間事業者ヒアリングで適当との意見があった PFI、DBMO、DB+MO について概算 VFM を算定したところ下表のとおりでした。

概算 VFM 算定の結果

| 事業パターン   | 従来方式 | DB+MO | DBMO | PFI  |
|----------|------|-------|------|------|
| 財政負担（指数） | 100  | 91.3  | 93.3 | 96.8 |
| VFM（％）   | -    | 8.7   | 6.7  | 3.2  |

## (考察)

- VFM では、DB+MO が最も有利です。
- PFI 及び DBMO では、SPC(特別目的会社)の運営コストが VFM を減少させており、VFM が小さくなっています。
- さらに、PFI では、民間資金の活用による金利負担の増加が VFM を減少させています。

※VFM（バリュー・フォー・マネー）：支払に対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方

**(3) 共同事業の特性との整合性**

本事業は、市と商工会議所の共同事業であり、イニシャルコスト、ランニングコストの分担が発生することから、事業手法とコスト分担との整合性が必要となります。

- 性能発注を導入した場合、予めコスト分担方法を定めておいても、提案によっては、どちらかの主体のコストがより多く縮減される場合が想定され、事業者選定が困難になります。
- 性能発注で提案を受ける場合、事後的にコスト負担の協議に応じて、提案内容の変更が発生する可能性もあります。
- 基本設計を別途行う手法（従来手法、基本設計先行型 DB）では、基本設計の期間中に市及び商工会議所で協議を行い、それぞれの負担額を想定しながら、仕様を決定することが可能です。

**(4) 本事業における事業方式**

これまでの検討をふまえ本事業における事業方式について、以下のとおり整理を行いました。本事業における事業方式としては、基本設計先行型 DB+MO が最適と考えられます。

## (これまでの検討内容)

- DBMO、PFI については、民間事業者の参画意欲は高いが、事業規模からは DB+MO が適当との意見もあり、建設において単純な価格競争にならない事業手法が志向されています。
- 概算 VFM の算定においては、SPC が不要で民間資金を活用しない DB+MO が最も有利です。
- 性能発注を前提とする事業手法の導入は困難と考えられます。

## (整備方式の考え方)

単純な価格競争にならず民間事業者の参画が期待でき、VFM においても有利な DB が適当と考えられますが、共同事業の特性との整合性からは性能発注を行わない基本設計先行型の DB とする必要があると考えられます。なお、基本設計先行型の DB とした場合は、通常の DB より、民間事業者の提案の範囲が狭くなることが考えられ、VFM が減少することが想定されますが、従来方式に比べて、コスト面で有利であることには変わりがないと考えられます。

## (管理運営方式の考え方)

管理運営手法については、人員の兼務等による一体化のメリットが大きいと考えられることから、共用施設の運営と維持管理を一体的に実施すること（MO）が有効と考えられます。

### 3 支援制度の整理

本事業に関連する国の支援制度として、以下のものが挙げられます。

| 制度               | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 暮らし・にぎ<br>わい再生事業 | <p>中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図るもので、コア事業として「都市機能まちなか立地支援」「空きビル再生支援」「賑わい空間施設整備」、付帯事業として「計画コーディネート支援」「関連空間整備」があり、交付対象の 1/3 が補助される。</p> <p>本事業では、図書館、公民館、多目的ホール、敷地整備、解体除却等が交付対象になると思われる。</p> <p>事業期間については、本市の中心市街地活性化基本計画の計画期間と同様の平成 30 年度までとなる。</p> |
| 合併特例債            | <p>新市町村建設計画の事業費として特例的に起債できる地方債。事業費の 95 パーセントに充当でき、国が返済の 70 パーセントを負担する。発行期限は合併から 15 年とされている。</p> <p>本市では、平成 32 年度までが発行期限となる。</p>                                                                                                                                                                                                           |

## 4 事業参加者の権利関係

本事業の敷地に係る権利関係については、下表のとおり整理されます。

### ① 本庁跡地側

| 所在・地番                                                                                                                         | 面積 (㎡)                                                                                              | 土地所有者           | 建物所有者   | 利用状況     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------|
| 高田町<br>溝之尾 92 番 1<br>溝之尾 92 番 5<br>溝之尾 93 番 1<br>溝之尾 93 番 4<br>溝之尾 89 番 4<br>溝之尾 96 番 6<br>米寺 88 番 2<br>米寺 88 番 3<br>米寺 111 番 | 145.45<br>16.52<br>79.33<br>122.31<br>102.47<br>208.26<br>171.90<br>3.30<br>9,186.82<br>計 10,036.36 | 市               | 建物なし    | 本庁跡地     |
| 高田町字<br>米寺 111 番 9                                                                                                            | 70.00                                                                                               | 市               | 市       | 車庫・屯所    |
| 高田町字<br>米寺 111 番 6                                                                                                            | 400.00                                                                                              | 社会福祉協議会<br>(※1) | 社会福祉協議会 | 社会福祉センター |
| 計                                                                                                                             | 10,506.36                                                                                           | —               | —       | —        |

※1 登記上の所有者は社会福祉法人長浜市社会福祉協議会ですが、将来市が利用する際は無償で返還する条件で譲与（無償譲渡）しています。

## 第5節 実施計画

### ② 公民館・商工会議所側

| 所在・地番                                                       | 面積 (㎡)                                                                        | 土地所有者 | 建物所有者       | 利用状況        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| 高田町<br>瀬町 106 番 1<br>瀬町 106 番 2<br>瀬町 107 番 1               | 1,064.00<br>39.00<br>829.00 のうち 527.00<br>計 1,630.00                          | 市     | 市           | 長浜<br>公民館   |
| 高田町<br>瀬町 107 番 1<br>瀬町 108 番 1<br>瀬町 109 番 1<br>瀬町 110 番 1 | 829.00<br>859.00<br>833.00<br>697.00<br>計 1,500.00<br>} 左の<br>3,218.00<br>のうち | 市     | 長浜商工<br>会議所 | 長浜商工<br>会議所 |
| 計                                                           | 3,130.00                                                                      | —     | —           | —           |

### ③ 各主体別の権利

| 主体         | 土地 (㎡)                       | 建物   |
|------------|------------------------------|------|
| 長浜市        | 所有権 11,736.36<br>底地 1,900.00 | 自己所有 |
| 長浜市社会福祉協議会 | 使用貸借権 400.00 ※1              | 自己所有 |
| 長浜商工会議所    | 借地権 1,500.00 ※2              | 自己所有 |

※1 登記上の所有者は社会福祉法人長浜市社会福祉協議会ですが、将来市が利用する際は無償で返還する条件で譲与（無償譲渡）しています。

※2 借地契約では、市が公用等で利用する場合は、契約期間中であっても借主の負担で原状回復して返還するとの条件を付しているため、有償での取引対象や借地権の解消に対価が発生するものではないと考えられます。

## 5 費用負担方法

### (1) イニシャルコストの負担方法の検討

上記の権利関係を前提として、事業参加者のイニシャルコストの負担方法を検討します。

#### 1) 長浜市社会福祉協議会

基本構想において、地域福祉支援機能については、地域福祉を支える基盤として本市が整備することとしています。

市社会福祉協議会が所有する社会福祉センターについては、建設時に本市が全面的な財政支援を行っていることから、解体費についての配慮が必要です。

また、本施設への入居にあたっては、貸付契約を想定しているため、入居までに貸付条件等の詳細についての調整が必要です。

#### 2) 商工会議所

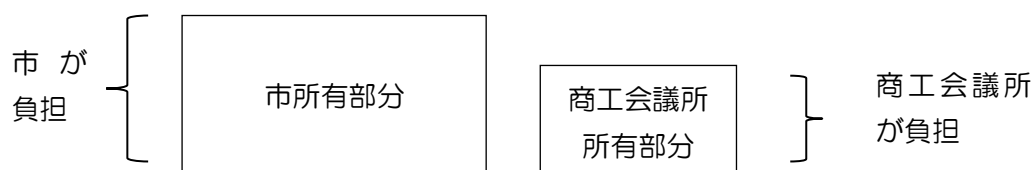
既存の商工会議所の解体費用については、本市と商工会議所との土地賃貸借契約に基づき、商工会議所が負担することが妥当と考えられます。

また、本事業を市と商工会議所の共同事業として実施した場合の建設費用の分担については、以下のパターンが想定されます。費用分担については、合理的な負担割合を決定し、設計段階から行うこととします。本体建物の建設費については、設計内容に応じて負担割合を決定します。

#### ①市所有部分と商工会議所所有部分が分棟となる場合

市と商工会議所が、それぞれの建物を分棟で整備する場合は、それぞれの建物の整備に係る費用をそれぞれが、負担することになります。

①の模式図（イメージ）



②市と商工会議所が1棟の建物を区分所有する場合（全体としては2棟）

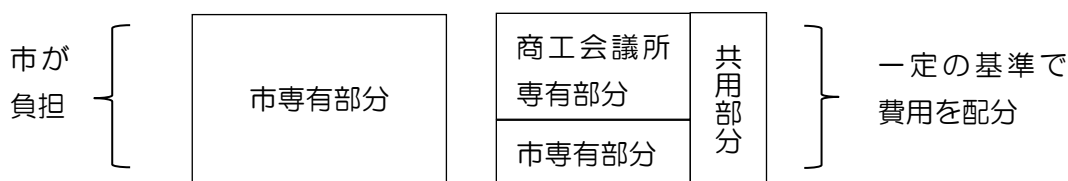
市が全体を専有する棟については、市が費用を負担することとなります。

市と商工会議所が区分所有する棟については、それぞれの専有部分について、仕様等が同じ場合は、面積比率で費用を負担することが考えられますが、仕様が異なる場合は、躯体と仕上げを分解して躯体については面積比率、仕上げについてはそれぞれに対応する費用を計算して、負担割合を決定する場合もあります。

なお、階層や位置によって、利便性等に差異がある場合はそれらを負担割合に反映させることもあります。

共用部分が発生する場合は、専有部分の面積比や各共用部分をそれぞれの専有部分がどれだけ利用するかを想定して算出した負担率等、合理的と考えられる基準を設定して共用部分に係る費用を分担することが通常と考えられます。

②の模式図（イメージ）



## （2）ランニングコストの負担方法の検討

施設のランニングコスト（維持管理費用）の負担については、上記のイニシャルコストの負担に連動させることが通常です。専有部分や共用部分の持分割合から、合理的な負担割合を決定しますが、図書館等の利用者の多い施設については、イニシャルコストの割合以上に維持管理における負荷を発生させていることも考えられ、想定される利用状況等も勘案して、負担割合を決定することが必要となります。

## 6 管理運営手法

### (1) 管理運営の考え方

複合型の公共施設を管理運営する場合、縦割り意識により行政サービスの効率化に弊害がおよぶことが心配されます。本施設は単なる複合施設ではなく、施設全体が連携し、人材育成や交流から新しいものを創造し、使いやすく利用者から親しまれる施設をめざしています。そのため、本施設の管理運営にあたっては、縦割りの弊害をなくし、施設全体が一体的に機能するための総合調整機能をもった仕組みが必要になります。

また、将来にわたって持続可能な施設経営を進めていくため、各機能の運営を担う団体が施設の管理運営にも参画できる仕組みを検討します。

さらに、使いやすく親しまれる施設へ進化を続けるために、利用者との意見交換や利用者が施設運営に参画できる仕組みも検討します。

### (2) 管理運営主体

#### ①施設の総合調整・管理機能

本施設を所管し、機能連携の総合的な調整や管理運営を担う部署の設置を検討します。

この機能の役割として、施設のソフトとハードを活用して、各機能の連携や一体性を向上させるためのイベント等の仕掛けを継続的に実施することが重要となります。当面は市直営とし、民間運営への移行を目指します。

#### ②中央図書館機能

中央図書館を要とした複数館の体制で全市域へ効果的なサービスをおこなうため、また学校教育と一体となって子どもの読書活動を推進するための基盤を整備中であることから、中央図書館は当面は市が直接運営します。

#### ③公民館機能

地域の特性を活かした生涯学習や地域づくりの活動拠点を目指し、地域との密着や、利用しやすい施設となることを期待するため、地域が主体となった組織による運営を想定します。

#### ④市民活動支援機能

市民活動を行う市民のための機能であり、市民と行政が対等なパートナーシップによる実践的な活動を行う場とするため、市民力を結集したNPO法人等の新しい組織による運営を想定します。

平成28年度からは市直営による市民活動の支援体制を整え、市民活動センターを始動させ、今後の運営主体の育成にも取り組みます。

#### ⑤地域福祉支援機能

地域福祉の向上を推進するため、市は地域福祉を支える基盤を整備する役割を担っています。また、地域福祉の推進を担う中心的な組織である長浜市社会福祉協議会と連携して市民

や地域事業者等の地域福祉活動と連携・協働を進める必要があります。そのため、長浜市社会福祉協議会による運営とします。

#### ⑥産業支援機能

商工会議所や市内各商工会と密接な連携を図りながら、産業支援の拠点として効果的・効率的な運営が求められるため、関係活動団体による運営を想定します。

商工会議所とは機能や運営において、互いの組織が密接に連携する必要があるため、管理運営についても双方の機能が充分発揮できるための配慮が必要です。

#### ⑦公民館・市民活躍スペース

会議室、憩いの場、展示スペース等の多目的な利用が可能なスペースであり、公民館活動をはじめ、利用する人の活躍の場、新たな賑わいや連携を生み出し、各機能を補完するスペースとして、施設全体の運営との連携が求められます。そのため、施設の総合管理と一体的に運営することとし、地域団体による一部委託も想定します。

利用方法については、開館までに市民や利用者、施設関係団体等と意見を交えながら検討を進めます。

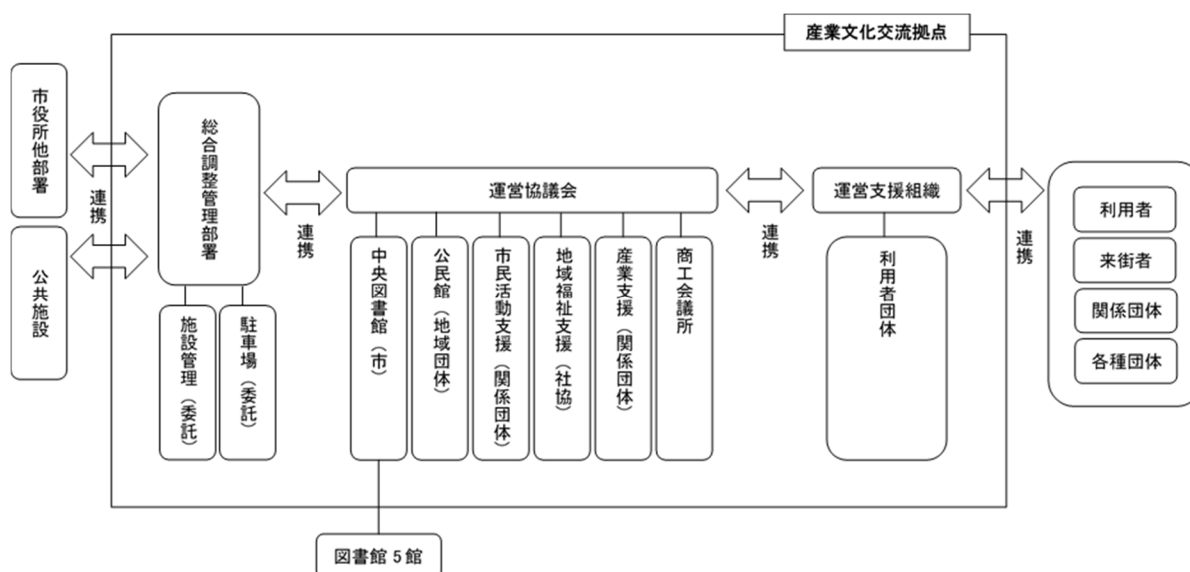
#### ⑧駐車場

民間活力の導入可能性調査の結果をふまえ、効率的な運営を図るため、施設の維持管理業務委託と一体的に行います。

駐車場の形態については、計画台数を確保し、適正な管理運営を行うため、ゲート式等の入退場管理が可能な設備を設置を検討します。

利用方法については、開館までに市民や利用者と意見を交えながら検討を進めます。

管理運営体制のイメージ



## 7 事業リスクの検討

市と商工会議所が本施設の整備を従来方式による個別発注とする場合に想定される主なリスクは、下表の通りです。共同事業であることから、市と商工会議所は、基本的に同じ立場でリスクを負担することとなり、負担割合はイニシャルコストの負担割合とすることが合理的です。

なお、そのリスクが顕在化した原因が、市もしくは商工会議所のいずれかにある場合は、帰責者負担となることが想定されます。

また、市と商工会議所が、それぞれの所有建物をそれぞれが発注する場合には、当然ながら、事業リスクはそれぞれが負担することになります。

施設整備に係る主なリスク

|      |            |         |                                            |
|------|------------|---------|--------------------------------------------|
| 計画段階 | 設計         | 測量・調査   | 発注者が実施した地形・地質等現地調査の不備に伴う計画・仕様変更によるコスト増大リスク |
|      |            | 設計      | 発注者の提示条件、指示の不備、発注者の要求に基づいた変更によるコスト増大リスク    |
|      | 計画変更・遅延    |         | 発注者の事由による計画変更、遅延によるコスト増大リスク                |
|      | 資金調達       |         | 発注者において本事業実施に際して必要とする資金の調達に係るリスク           |
|      | 施設整備費変動リスク |         | 発注者の責めに帰すべき事由による施設整備費の変動                   |
| 建設段階 | 建設         | 用地      | 地中障害物やその他予見できない事項に関するコスト増大リスク              |
|      |            | 工事遅延    | 発注者の指示等の発注者の事由による工事遅延によるコスト増大リスク           |
|      |            | 工事費増大   | 発注者の提示条件不備及び指示による工事工程、工事方法の変更による工事費増大リスク   |
|      |            | インフレリスク | 建築に係る労務費、材料費等の上昇による工事費増大リスク                |

## 第 6 節

### まとめ





## 1 事業スケジュール

国交付金制度の活用を想定しているため、平成 28 年度に基本設計業務を開始し、平成 29 年度中の工事着手を予定しています。図書館などの機能移転を含め、平成 31 年度からの供用開始を目指します。

事業方式の比較により、従来方式に加えて、基本設計先行型 DB+MO が望ましいと考えられるため、それぞれの概略工程を検討すると、従来方式では、発注毎に契約事務期間が生じますが、基本設計先行型の DB は、工事期間を見据えた実施設計を行うことができ、事業工程の短縮の可能性があります。

| 事業方式          | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度    | 平成 30 年度 |
|---------------|----------|----------|-------------|----------|
| 事業工程          | 事業計画策定   | 基本設計     | 実施設計        | 建設工事     |
|               | 本庁跡地暫定利用 |          |             |          |
| DB<br>基本設計先行型 |          | 設計者選定    | 業者選定（設計・施工） |          |

## 2 今後の課題

### ○市民参画の推進

本事業計画の策定にあたり、パブリックコメントを実施し市民の意見を把握するだけでなく、今後予定される基本設計においては、配置計画や平面計画が具体的なものとなることから、市民を含めたワークショップ等を開催し、広く意見を把握し、その実現の可能性についても検討を行うこととします。

### ○運営内容の検討

本事業計画で示した管理運営手法（従来方式、DB+MO）において、複数の運営者が存在することで生じる課題として、公民館・市民活躍スペースの利用をはじめとした調整手法の検討や、共用部の維持管理費負担割合など、施設を運営していく上でのガイドラインの作成が挙げられます。設計段階において、ソフト面の検討を平行して進めることで、ソフトとハードが合致した計画が求められます。

### ○地域経済・産業振興への波及効果

市街地中心部の更なる賑わいの創出や地域産業の振興にむけて、より具体的な観光のニーズの把握や街づくりへの波及効果を検討し、観光バスの乗降所の利用方法や施設の運営計画の立案が求められます。