倉敷市水島地区公共施設再編整備基本計画

（案）

令和６年１１月

倉　　敷　　市

目　次

1.　基本計画について 1

（1）　目的 1

（2）　位置づけ 2

（3）　整備する敷地 3

2．　施設利用者アンケート 4

3．　ワークショップ 6

4．　整備する機能 10

（1）　複合施設 10

（2）　水島支所 12

（3）　駐車場 13

5．　事業の基本方針 14

（1）基本方針 14

（2）整備事業の概略 24

6．　施設等の整備方針 25

（1）建物配置計画 25

（2）整備手順 26

（3）（仮称）水島市民交流センター 28

（4）水島支所の長寿命化等改修の方針 33

（5）駐車場、外構、周辺環境の方針及び機能 34

7．　今後の進め方 36

（1）事業手法 36

（2）事業手法の比較検討 38

（3）概算事業費及び財源 40

（4）事業スケジュール 41

1. 基本計画について

（1）目的

本市では、令和４年３月に倉敷市公共施設個別計画を策定し「水島公民館」「水島児童館」「水島図書館」について、水島地区市街地での複合化を検討することとしました。

その後、令和６年３月に策定した倉敷市水島地区公共施設再編整備基本構想（以下「基本構想」という。）で、新たな複合施設の整備場所として、現在の水島公民館、水島児童館の敷地を活用し、水島地域の多様な世代の交流・活動拠点となる複合施設を整備するとともに、様々な自然災害や緊急事態の際には、水島支所と合わせて、国、県等の関係機関と連携するための駐車場や会議室、活動スペースを確保するなど、防災・災害対応機能の強化を図る整備の基本方針を定めました。

この倉敷市水島地区公共施設再編整備基本計画（以下「基本計画」という。）は、基本構想に基づき、施設の整備に向けた事業の基本方針や、整備する施設等の整備方針（建物配置計画、整備手順、機能・性能、建物規模、建築計画など）、事業手法、概算事業費、事業スケジュール等を検討、整理し、今後の設計・施工等につなげることを目的とします。

（新たな複合施設の整備場所周辺）

（２）位置づけ

基本計画策定後は、基本設計（建築物の配置計画など基本設計図書の作成）、実施設計（基本設計に基づく建築物及び設備機器等の細部の形状、寸法、仕様など、より詳細な設計）を行い、施設等の建設、整備を実施します。

基本構想

・現状と課題
（公共施設、防災・災害対応機能の強化、駐車場不足の解消、敷地の有効活用）
・整備場所
（整備場所候補地、整備場所の選定）
・整備の基本方針
（基本方針、配置案、整備手法及び整備費用、スケジュール）

基本計画

・整備する機能
・事業の基本方針
・施設等の整備方針
（建物配置計画、整備手順、機能・性能、建物規模、建築計画など）
・今後の進め方
（事業手法、事業手法の比較検討、概算事業費及び財源、事業スケジュール）

基本設計

・基本計画に基づき、建築物の配置計画、平面と空間の構成、機能や性能、内外のデザインなどについて、基本設計図書を作成し、完成時の姿を明確化する。

実施設計

・基本設計に基づき、建築物の細部の形状、寸法、仕様、工事材料、設備機器などについて、工事施工者が設計意図に合致した建築物の工事を的確に行うことができるよう、詳細な設計を行う。

建設工事

・実施設計に基づき、工事を実施する。

完成・供用開始

（３）整備する敷地

整備する敷地は、基本構想で示したとおり、現在の水島公民館の敷地 3,109.80 ㎡と水島児童館の敷地の 3,329.02 ㎡を含めた 6,438.82 ㎡を基本とし、水島支所の敷地 6,916.40 ㎡（水島支所 5,887.4 ㎡+水島北幸町第１公園 1,029 ㎡）の一部も対象とします。なお、整備する予定の敷地のうち、国が所有する土地（現在は借地）については購入等を検討します。

■敷地面積

	複合施設整備敷地		水島支所（公園面積含む）
	水島公民館	水島児童館	
市所有敷地	2,495.27 ㎡	0 ㎡	6,916.40 ㎡
国所有敷地	614.53 ㎡	3,329.02 ㎡	0 ㎡
全体敷地	3,109.80 ㎡	3,329.02 ㎡	6,916.40 ㎡
	6,438.82 ㎡		

■都市計画、災害想定区域等

用途地域	近隣商業地域	立地適正化計画	都市機能誘導区域
建蔽率	80％	容積率	200％
洪水浸水想定区域	0～0.5m	津波浸水想定 土砂災害区域	なし

用途地域図

２．施設利用者アンケート

基本計画の策定にあたり、施設を利用される皆様にお住まいの地域や、交通手段などについて、アンケート調査を行いました。

（１）アンケート手法の概要

	水島公民館	水島児童館	水島図書館
対象者	施設利用者		
実施方法	アンケート用紙を手渡しして、回収		対面での聞き取り調査
実施期間	令和５年 12 月の１か月間		令和５年 12 月の３日間
有効回答数	725 人	110 人	300 人

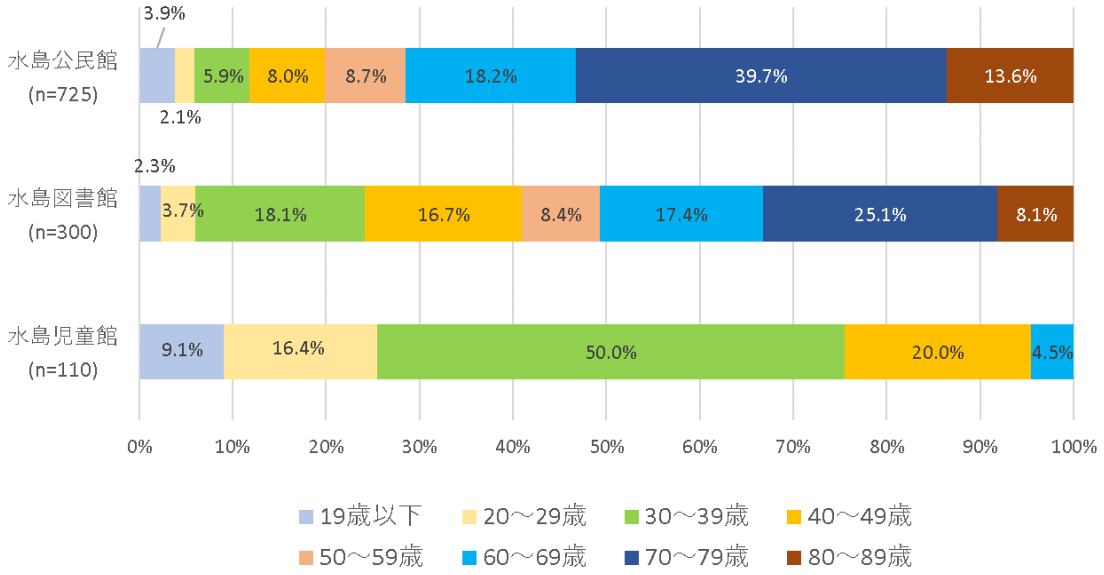
（２）年齢

・水島公民館は、６０歳以上が全体の７０％以上占める。

・水島図書館は、各年齢層に幅広く利用されている。

・水島児童館は、３０歳代の利用が５０％占める。

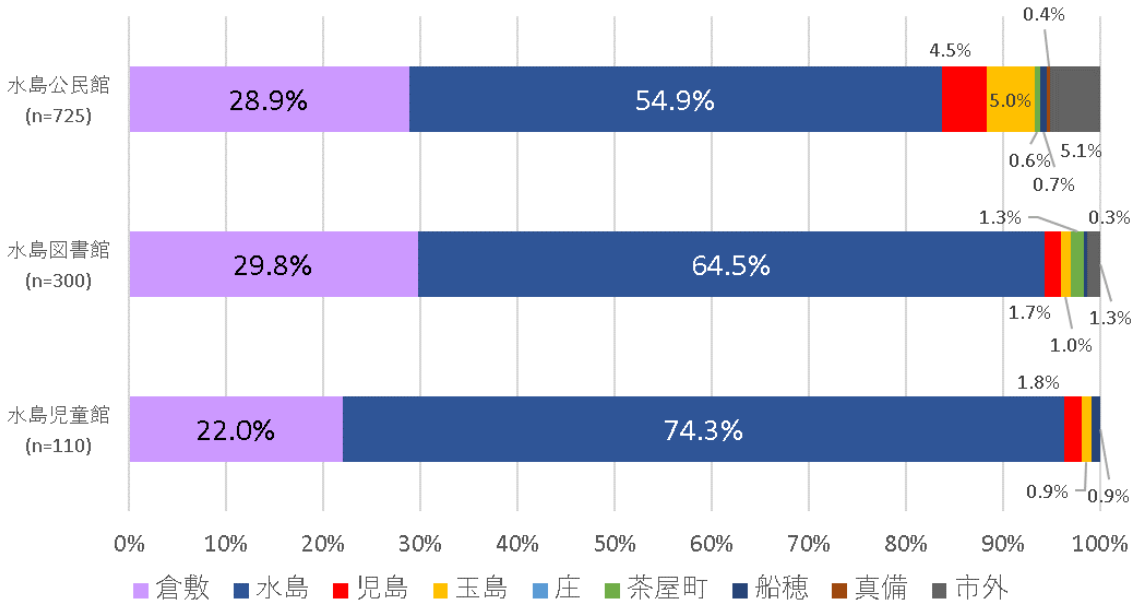
※水島児童館のアンケートは、乳幼児や児童も多く利用していますが、アンケートには成人した方に多く御協力いただきました。



（３）住まい

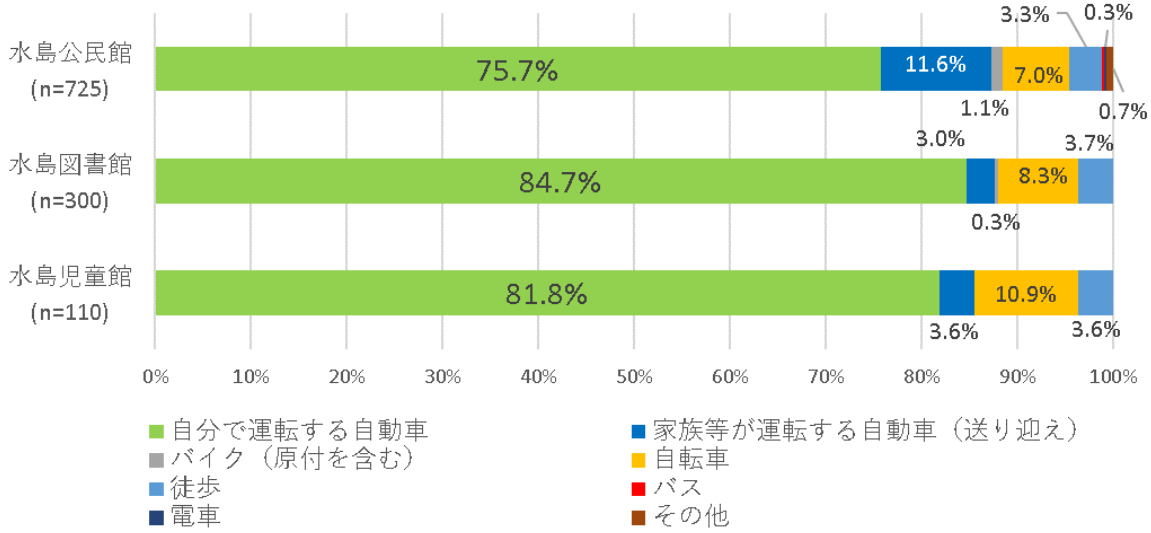
・水島地域に住んでいる利用者が大部分を占める（水島公民館は５４．９％、水島図書館は６４．５％、水島児童館は７４．３％が水島地域在住）。

・一方、倉敷地域在住の利用者も多く各施設の２０％以上を占める。特に、水島公民館、水島図書館は約３割近くの利用者が倉敷地域に在住。



（４）交通手段

・各施設までの交通手段は、自動車（自分で運転+家族等の送迎）が８５％以上を占める。



３．ワークショップ

令和６年７月６日、２１日にライフパーク倉敷（中ホール）で「水島地区の新たな複合施設について考えるワークショップ」を開催し、計２８名の方が参加しました。

ワークショップの１回目（７月６日）は、市から公共施設一斉更新問題や、基本構想の概要、各施設の現状、複合化の目的、目指す新たな複合施設、ワークショップの目的などについて説明しました。その後、グループ毎に新しい施設で「達成したいこと」「描きたいシーン」「つくりたいフロアをつくる」をテーマに意見交換を行い、各自で積み木などを使ってフロアをデザインし、発表を行いました。２回目（７月２１日）は、１回目のグループ発表で意見や関心が多かった「子ども」「文化」「交流」の３つのテーマごとにグループに分かれ、新たな複合施設について第三者から取材を受けるという視点で、アイデアを深め、最後にはより納得性の高い提案にするため「整備する機能」「生み出したい光景」「なぜ必要なのか（背景など）」について意見交換を行い、発表を行いました。

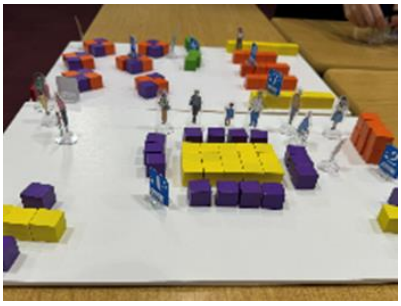
■ワークショップ概要

開催日	内容
令和６年 7/6（土）	①達成したいこと ②描きたいシーン ③つくりたいフロアをつくる
令和６年 7/21（日）	④つくりたいフロアをつくる ⑤取材される施設へ「取材シート作成」 ⑥納得性のある提案へ「一考の余地創造シート作成」

■１回目（７月６日）

「達成したいこと」、「描きたいシーン」、「つくりたいフロアをつくる」

新しい施設をイメージしながら、「自由にくつろげるスペースがほしい」「カフェがあったらいいな」など、積み木などを使ってそれぞれが思い描くフロアをデザインし、意見交換、発表を行いました。



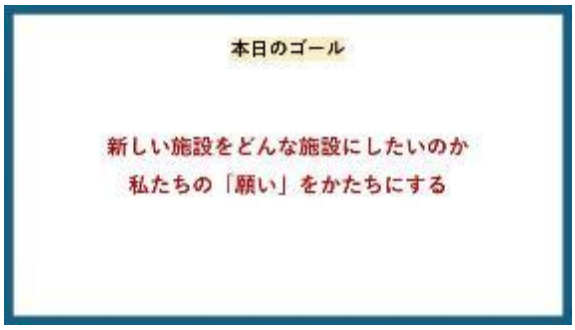
■新しい施設で達成したいこと、描きたいシーン（主な意見）

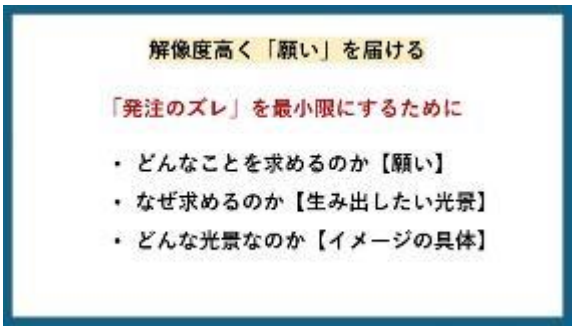
・学び、交流ができる
・会話ができる
・カフェができる
・自己表現ができる
・学び合いのミーティングができる
・砂場が室内にできる
・料理がオープンでできる
・人が集まる舞台ができる
・居心地の良いスペースができる
・コーヒーを飲みながら本を読むことができる
・好きな時間を過ごすことができる
・ふらっと立ち寄ることができる
・仲間ができる
・子供から高齢者までが利用できる
・水島を知ることができる
・ちょっと一休みができる
・集中して楽しく勉強ができる
・みんなで「いただきます」ができる
・日舞の発表会ができる
・子ども達の様子をみることができる

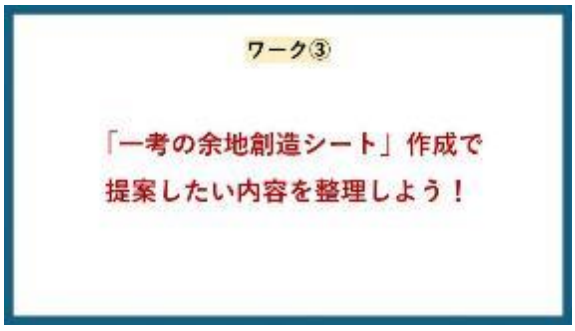
■２回目（７月２１日）

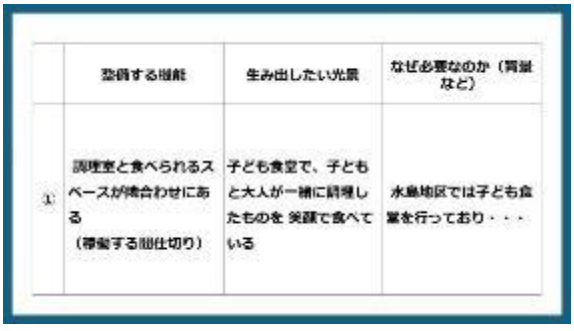
つくりたいフロアをつくる、取材される施設へ「取材シート作成」、納得性のある提案へ「一考の余地創造シート作成」

２回目のワークショップでは、「子ども」「文化」「交流」をテーマにグループに分かれてワークを行いました。グループワークには市職員も加わり、新たな複合施設に「どんなことを求めるのか(願い)」「なぜ求めるのか（生み出したい光景）」「どんな光景なのか（イメージの具体）」など、整備する機能について、できることとできないこと、メリットとデメリットについて、コストや管理運用面なども踏まえ、具体的、現実的に意見交換を行い、グループ毎に発表を行いました。

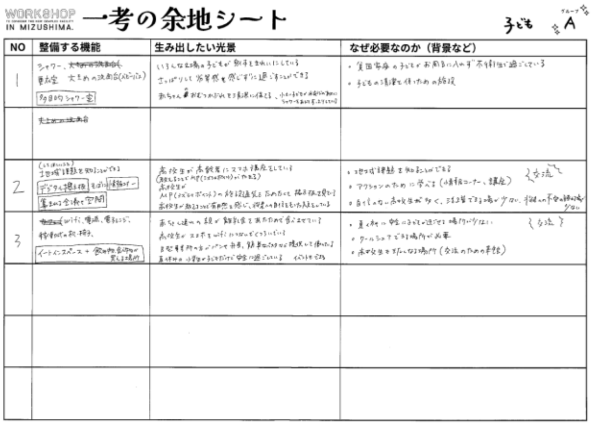






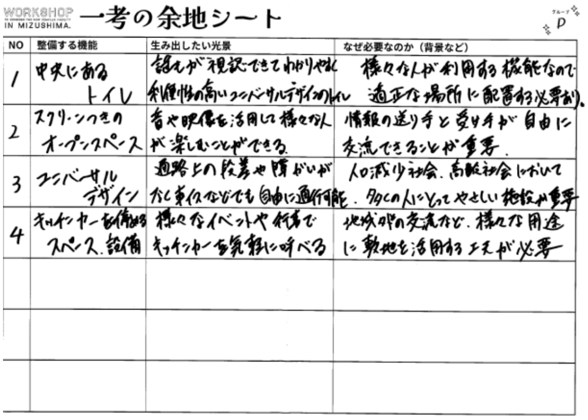


（ワークショップ内容）



WORKSHOP IN MIZUSHIMA. 一考の余地シート　子ども　グループA

NO	整備する機能	生み出したい光景	なぜ必要なのか（背景など）
1	シャワー、~~[illegible]~~ 更衣室 大きめの洗面台(ベビーバス) 多目的シャワー室	いろんな立場の子どもが身体をきれいにしている さっぱりして劣等感を感じずに過ごすことができる [illegible]	・貧困家庭の子どもがお風呂に入れず不衛生で過ごしている ・子どもの清潔を保つための施設
	~~[illegible]~~		
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]



WORKSHOP IN MIZUSHIMA. 一考の余地シート　グループD

NO	整備する機能	生み出したい光景	なぜ必要なのか（背景など）
1	中央にある トイレ	誰もが視認できてわかりやすく利便性の高いユニバーサルデザインのトイレ	様々な人が利用する機能なので適正な場所に配置する必要あり。
2	スクリーンつきのオープンスペース	音や映像を活用して様々な人が楽しむことができる。	情報の送り手と受け手が自由に交流できることが重要。
3	ユニバーサルデザイン	通路上の段差や障がいがなく車イスなどでも自由に通行可能。	人口減少社会、高齢社会において多くの人にとってやさしい施設が重要
4	キッチンカーを備えるスペース、設備	様々なイベントや行事でキッチンカーを気軽に呼べる	地域外の交流など、様々な用途に敷地を活用する工夫が必要

（グループワーク成果）

（ワークショップの様子）

４．整備する機能

（１）複合施設

新たな複合施設は、多様な世代の交流・活動拠点として、整備を行います。各施設の機能、役割等について検討した結果、複合化を目指す施設の機能は、次のとおりです。

①地域交流機能

複合施設には、個人やグループが様々な目的で利用可能な地域の情報発信、交流スペースを整備します。自由に飲食が可能な休憩所として利用するほか、文化、歴史、芸術などの交流会や展示会など、ミニイベントスペースとしての利用も想定します。

（玉島市民交流センター）

②生涯学習機能（公民館機能）

講座やグループ活動などを通じて、地域を知り、文化を学び、音楽を楽しみ、料理やものづくりを楽しむことが可能な生涯学習の場として、ホール、会議室、和室、調理室、工作室、音楽練習室などを整備します。

現在の水島公民館はエレベーターがなく、ホールは２階にあるため、機材の運搬や車椅子やベビーカーの方にとっては、非常に不便です。また、ホールのステージは狭いため、各種の発表会や催し物をする際には大きな制約があります。新たな複合施設では、地域の音楽演奏会や踊り、演劇など文化活動のほか、式典、講演などが可能になるよう舞台袖や奥行のあるステージを整備します。通路と座席は、現在よりもゆとりを持たせ、車椅子やベビーカーの方も観覧可能な席を用意するなど、ユニバーサルデザインに配慮します。

（水島公民館）

③図書館機能

水島図書館は、郷土の文化や歴史に関する本や、水島コンビナートなど産業に関連する本や資料などを充実させ、地域を学ぶことができる場所として整備します。

複合化に伴い、子どもと保護者が、音や声を気にせず、楽しく安全で快適に本に親しむことができる空間を整備するとともに、子育て世代が気軽に子育て関連資料・情報を入手できる子育て支援コーナーなどを充実させ、幼児から高齢者まで様々な世代が楽しく、快適に本を楽しむことができる空間にします。

（水島図書館）

④児童館機能

水島児童館は、子どもが遊び、学び、育つ場所として、遊戯室、乳幼児室、集会室、創作活動室、図書コーナーなどを整備し、子育て支援環境の充実を目指します。

なお、児童館が主催する食育活動や食育教室などの講座は、複合化に伴い、複合施設の調理室で行います。

（水島児童館）

（２）水島支所

水島支所は、水島地域の行政サービス、防災・災害対応の拠点として引き続き活用するため、長寿命化等の改修を行います。屋上防水や外壁など、建物を保護する仕上げ等について改修を行うとともに、老朽化した電気、機械設備（受変電設備、非常用発電機、空調設備等）について更新を行います。

１階待合スペースなどの狭あいを解消するため支所食堂は廃止し、そのスペースを活用して、来庁者がわかりやすく、スムーズに手続きが可能になるよう市民対応窓口の適正配置を行い、十分な待合スペースや相談場所を拡充するなど利便性の向上を図ります。

また、現在、幼児健診（１歳６か月児健診、３歳児健診）の際に、５階の大会議室を利用していますが、受診者数に対して健診スペースや相談スペースが不足しているため、利用頻度の低い５階の調理室は会議室に改修し、健診、相談スペースなどとして活用します。

（水島支所１階）

（水島支所食堂）

（水島支所５階会議室）

（水島支所５階調理室）

（３）駐車場

各施設を訪れる際の交通手段は自家用車が最も多く、駐車台数の確保は大きな課題です。整備にあたっては、水島支所内の水島北幸町第１公園を廃止し、公園部分を通路（車路）に転用することで、道路に出ることなく施設間の行き来を可能にし、水島支所が閉庁する土日祝日は支所駐車場も、複合施設の駐車場として活用するなど、駐車場の一体的な管理と共用により、市民の利便性向上、駐車場不足の解消を図ります。

駐車場と出入口の整備にあたっては、敷地内外における歩行者の安全面や、隣接する水島中学校の生徒の通学路に配慮するなど、関係機関と協議を行いながら、検討を進めます。

（水島北幸町第１公園）

５．事業の基本方針

基本構想における整備の基本方針を踏まえ、倉敷市水島地区公共施設再編整備事業（以下「本事業」という。）の基本方針をまとめました。

（１）基本方針

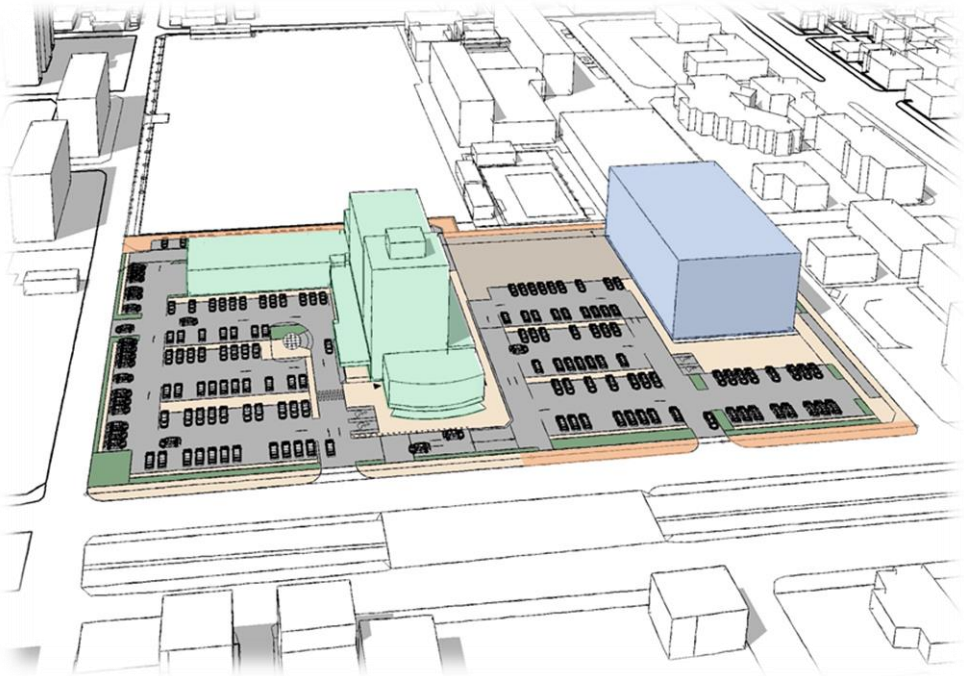
現在の水島公民館、水島児童館の敷地に、**多様な世代の交流・活動の拠点となる新たな複合施設「（仮称）水島市民交流センター」を整備**します。防災・災害対応の拠点である**水島支所は、長寿命化改修**を行い、様々な自然災害や緊急事態の際には「（仮称）水島市民交流センター」と一体的に活用します。水島支所の改修に伴い、１階市民窓口の適正配置を行い、**市民待合スペースや相談スペース等を拡充する**など、市民の利便性を高めます。

整備にあたっては、水島支所と行き来が可能な通路を確保し、駐車場を一体的に管理、共用することにより、**利用者の駐車場を確保**します。

また、施設の来館者や水島中学校に通学する生徒の安全な通路、通学路を確保するなど、**周辺環境等へ配慮**した整備を行います。

なお、複合化に伴い、現在の水島図書館は、（仮称）水島市民交流センター等の整備完了後に解体撤去します。

事業の推進にあたっては、将来世代にわたる財政負担の平準化を図るため、交付税措置のある地方債の活用や、補助金の活用を検討し、市財政負担の軽減に努めます。



（整備イメージ）

①多様な世代の交流・活動の促進

（仮称）水島市民交流センターは、子どもたちが健やかに遊び、地域の文化や歴史を学び、「育む」「学ぶ」「憩う」「作る」「楽しむ」「遊ぶ」などの活動を通じて、多様な世代が交流し、つながる場所を目指して整備を行います。

整備にあたっては従来の「公民館」「児童館」「図書館」機能を基本として、食を通じたコミュニケーションやイベントが可能な調理室、多目的に利用可能な貸室、情報発信や展示会、イベントの開催が可能な交流スペースを整備します。

子育てや学びを通じて、世代を超えたさまざまな人が気軽に立ち寄り、ふれあい、学びあい、仲間づくりができる場所を目指します。

（導入機能イメージ）

■地域交流機能

地域の皆様が自由に立ち寄り、ふれあい、交流し、情報発信できる地域交流スペースを整備します。椅子とテーブルを設置し、誰もが自由に飲食や、読書、打合せ、休憩などが可能な空間にします。簡単な飲食を楽しめるように、自動販売機や簡易なキッチンの設置など、お茶やコーヒーを楽しむことができる環境の整備を検討します。

予約をした場合には、様々な情報発信や展示会などのミニイベントの開催も可能になるようプロジェクターなどの設備を整備し、地域活動、地域交流を促進します。

（交流スペースイメージ　：瀬戸内市民図書館もみわ広場）

■生涯学習機能

地域の音楽演奏会や踊り、演劇など文化活動の発表の場となるホールには、ユニバーサルデザインに配慮した座席（４００席程度）と式典、講演などが様々な用途に利用可能なステージを整備します。調理室は公民館講座などに加えて、食を通じたコミュニケーションやイベントが開催可能な機能を整備します。

（ホールイメージ：玉島市民交流センター玉島湊ホール）

（会議室イメージ：玉島市民交流センター）　（調理室イメージ：琴浦公民館）

■児童館機能

乳幼児室には、授乳室や幼児用トイレを整備するとともに、砂場や木製の遊具などの導入を検討し、屋内で子どもや保護者が安心して遊び、見守ることのできる空間を整備します。

ミニバスケットボールやバドミントン、卓球など、屋内で運動を楽しむことができる遊戯室を整備します。なお、遊戯室は、水島児童館の閉館時間以降、市民が簡単な運動、体操、ヨガなどができる場所として活用することを検討します。

（乳幼児室、図書コーナーイメージ：倉敷北児童センター）

（遊戯室、集会室イメージ：倉敷児童館）

（室内の砂場イメージ：和気町子どもひろば）

■図書館機能

様々な世代が、快適に楽しく学ぶことができる図書館を目指して、多様な閲覧スペースを整備します。

静かに集中して読書や学びができるように、学習室は防音機能を備えたサイレントルームとして整備します。

子育て世代が、音や声を気にせず本を楽しむことができる子ども図書スペースや、読み聞かせを行うおはなし室を整備します。

また、自動貸出機、座席予約システムなどを導入し、利用者の利便性の向上を図ります。

（一般開架スペース、サイレントルーム（学習室）イメージ：児島図書館）

（子ども図書スペースイメージ
：豊橋市まちなか図書館）

（自動貸出機イメージ
：吹田市まちなかリビング北千里）

②防災・災害対応機能の強化

様々な自然災害や緊急事態の際には、水島地域の防災・災害対応の拠点となる水島支所と（仮称）水島市民交流センターの駐車場、会議室などを一体的に活用し、水島消防署、水島警察署などの関係機関と連携するためのスペース、実務者の活動スペース等を確保します。

緊急時には、（仮称）水島市民交流センターは貸室等の一般貸し出しを停止し、冷暖房設備を備えた一時避難場所としての活用や、垂直避難が可能な避難ビルとして活用できるよう屋外階段などを整備します。災害対応時には、水島支所の機能を補完する施設として、市民の相談対応窓口の設置や、関係機関、支援団体の待機場所、支援物資の保管場所などとして活用することを想定しています。

なお、（仮称）水島市民交流センターの電気、機械設備機器等は、浸水などの災害を想定し、屋上など影響を受けない場所への設置を検討します。さらに、停電時には貸室の電源、電灯、空調設備等の最低限の利用が可能となるよう非常用発電機等を整備します。

また、（仮称）水島市民交流センターには、大規模災害などの発生時に飲料を取り出すことが可能な自動販売機の設置を検討します。

（実務者活動スペースイメージ）

（災害支援型自動販売機イメージ）

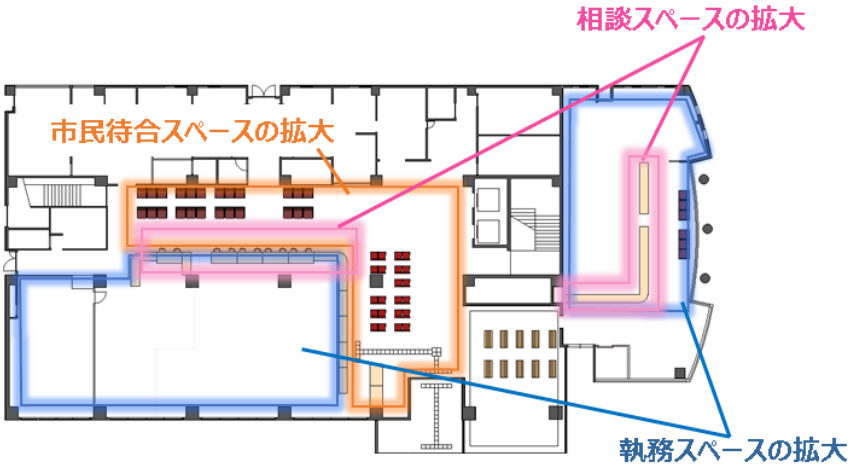
（非常用発電機や受変電設備は屋上など影響を受けない場所への設置を検討）

③水島支所の長寿命化と利便性向上

水島支所の建物本体の長寿命化改修（屋上防水や外壁の改修、老朽化した電気、機械設備の更新）は、（仮称）水島市民交流センターの整備に先行して行います。照明、空調設備等については、ESCO 事業※1 による省エネルギー改修を検討します。

また、長寿命化改修に伴い、１階の食堂を廃止・改修し、その空きスペースを活用して市民対応窓口の適正配置について検討します。これらの改善により、通路や市民待合スペース、相談スペースを確保し、市民の利便性向上を目指します。その他、現在、支所の調理室で行っている栄養教室などは、（仮称）水島市民交流センター調理室で行うこととし、５階の調理室は廃止・改修し、幼児健診の際の健診、相談スペースなどとして活用します。

※1 ESCO（エスコ）事業（Energy Service Company）：ESCO 事業者が、省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、省エネルギー効果の保証等により省エネルギー効果（メリット）の一部を報酬として受取る事業



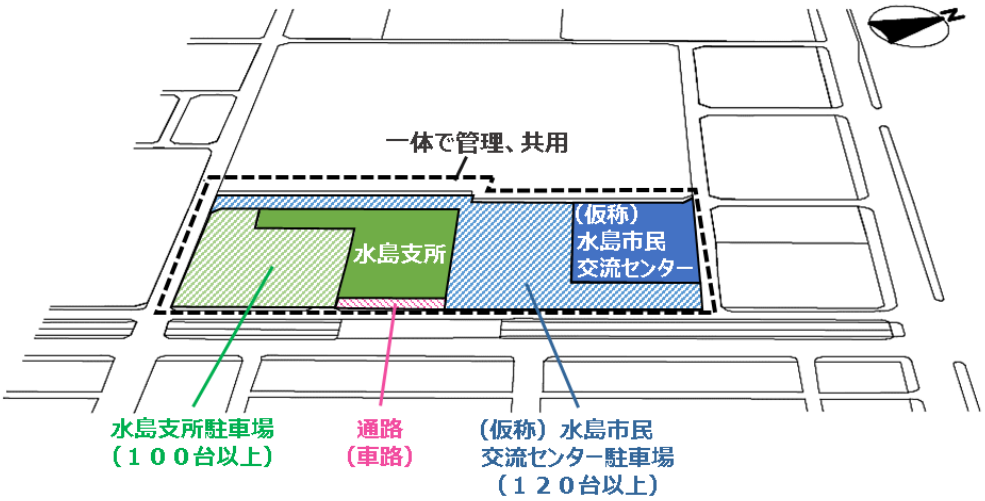
（1 階改修イメージ）

（市民待合スペースイメージ）

④駐車場の確保

（仮称）水島市民交流センターの駐車場台数は、現在の各施設の駐車場（水島公民館４９台、水島児童館０台、水島図書館３３台）よりも増設し、１２０台以上整備します。

水島北幸町第１公園（水島支所内）を廃止し、通路として利用することで、（仮称）水島市民交流センターと、水島支所の駐車場を一体的に管理、共用します。



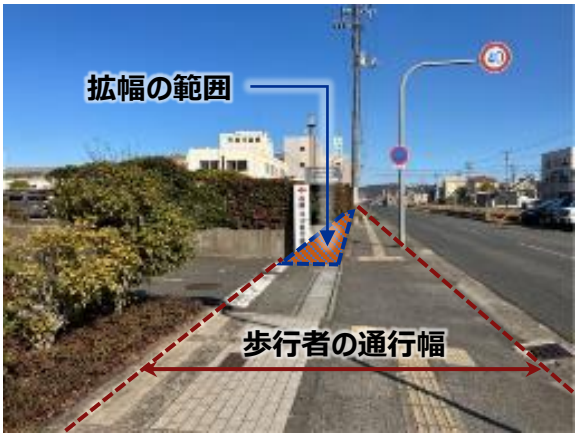
（駐車場整備イメージ）

⑤周辺環境等への配慮

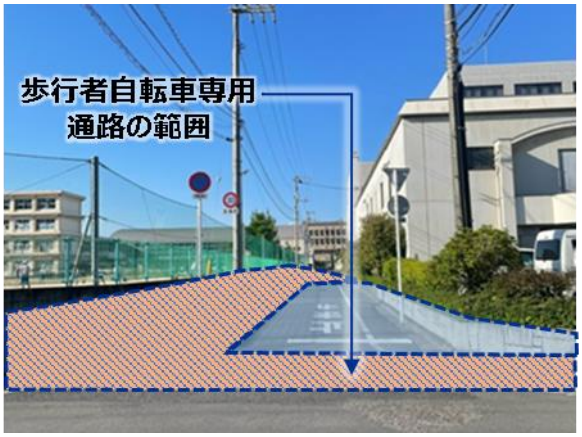
（仮称）水島市民交流センター等の整備により、周辺道路の交通量が増加することが想定されるため、水島公民館、水島児童館に面した市道連島町連島西千鳥町線沿いの歩行者の通行幅を拡幅し、施設の来館者や、隣接する水島中学校に通学する生徒の安全な通路を確保します。

また、整備予定敷地と水島中学校の間にある、市道水島北幸町１号線は、歩行者自転車専用の通路として、水島中学校の敷地と一体的に再整備を行い、安全な通路、通学路を確保します。

整備にあたっては、周辺施設、周辺道路に与える影響を踏まえ、通学路や動線、出入口等の場所などについて、関係機関と協議を行い決定します。



（市道連島町連島西千鳥町線）



（市道水島北幸町１号線）

（２）整備事業の概略

整備事業の概略は次のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="4">施　　設</th></tr>
<tr><th>建　　物</th><th colspan="3">整備内容</th></tr>
<tr><td>（仮称）水島市民交流センター</td><td>新築</td><td colspan="2">・地域交流施設として、水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化</td></tr>
<tr><td rowspan="2">水島支所</td><td rowspan="2">長寿命化改修等</td><td>建物本体</td><td>・１階の各部署を適正配置
・１階食堂、５階調理室の廃止
・トイレ改修
・屋上防水改修、外壁改修</td></tr>
<tr><td>電気・機械設備等</td><td>・受変電設備、非常用発電機の更新
・ＥＳＣＯ事業による照明、空調設備の改修等</td></tr>
<tr><th colspan="4">外　　構</th></tr>
<tr><td colspan="4">・駐車場整備にあわせて、水島北幸町第１公園（水島支所内）を廃止し、通路（車路）として、再整備
・市道水島北幸町１号線を廃止し、水島中学校の敷地と一体的に整備することにより、歩行者、自転車通路を確保。市道連島町連島西千鳥町線沿いの歩行者通行幅の拡幅整備
・市民の交流や憩の場となる屋外広場の整備</td></tr>
</table>

６．施設等の整備方針

（１）建物配置計画

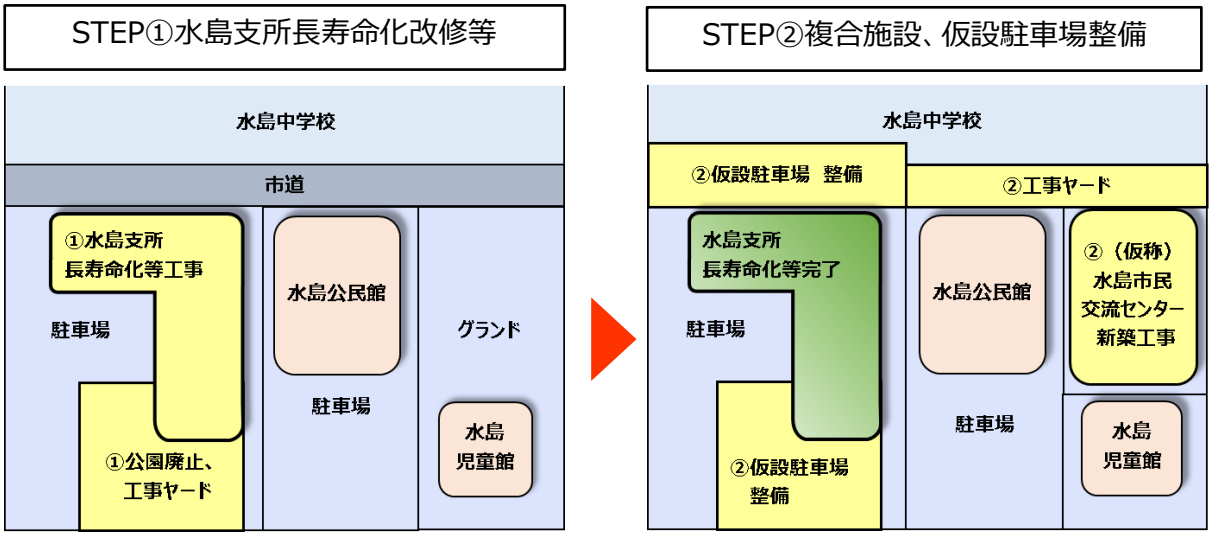
建物の配置については、整備期間中も既存施設（水島公民館、水島児童館、水島支所）利用者への影響が最小限になるよう検討を行いました。

整備は、施設利用者の安全確保を第一に、駐車場の確保に努めながら、水島支所の長寿命化改修等を行った後、（仮称）水島市民交流センターを、現在の水島児童館のグラウンドに整備します。

なお、施設の整備に伴い、歩行者自転車専用通路の整備、歩行者の通行幅の拡幅整備など周辺環境の整備を行います。

（２）整備手順

整備にあたっては、水島支所、水島公民館、水島児童館の機能を可能な限り維持したままでの工事を目指します。まず、最初に水島支所の長寿命化改修等工事（建物本体の屋上防水改修、外壁改修、１階部署の適正配置等と ESCO 事業による照明、空調設備の更新等）を行います。その後、工事ヤード（資材置き場、車両置き場等）を確保したうえで、現在の水島児童館のグラウンドに、（仮称）水島市民交流センターの新築工事を行います。（仮称）水島市民交流センターが完成した後、現水島公民館及び現水島児童館を解体し、水島支所の駐車場も含め、施設利用者の利便性を考慮し、段階的に駐車場等の外構整備を行います。想定する整備の流れは以下のとおりです。

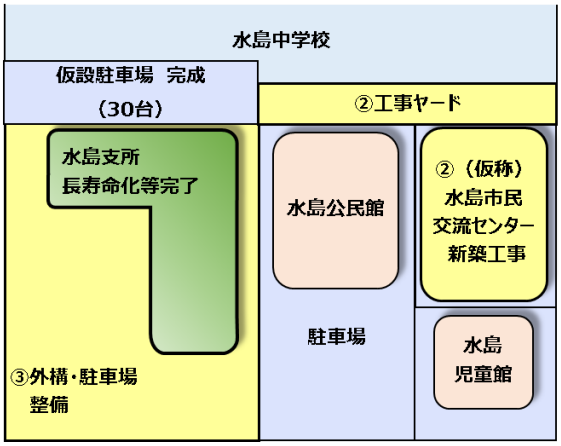


①水島北幸町第１公園を廃止し、工事のための工事ヤードとします。

水島支所の長寿命化改修等工事（建物本体の屋上防水改修、外壁改修、1階部署の適正配置等と ESCO 事業による照明、空調設備の更新等）を行います。

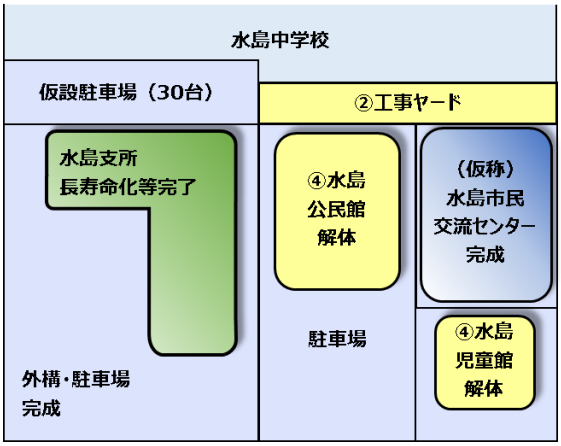
②水島支所の改修工事完了後、水島北幸町第１公園敷地を仮設駐車場として整備します。また、市道と水島中学校敷地の一部を一時的に、仮設駐車場及び工事ヤードとして活用し、（仮称）水島市民交流センターの新築工事に着手します。

STEP③水島支所外構・駐車場整備



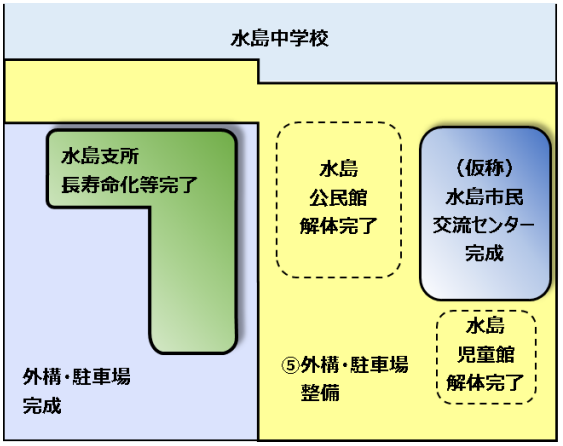
③（仮称）水島市民交流センターの新築工事中に水島支所の外構及び駐車場を整備します。

STEP④現公民館、現児童館解体



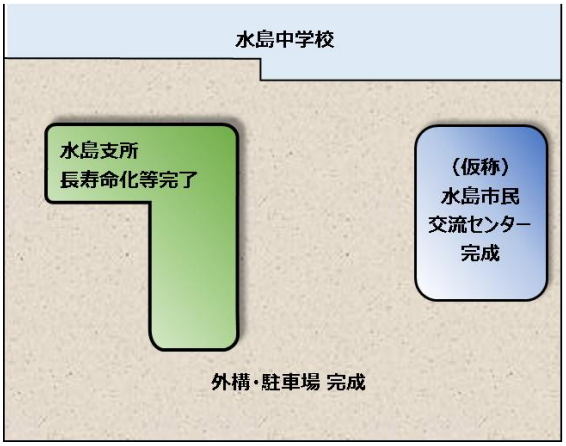
④（仮称）水島市民交流センターの完成後、開館準備を行います。引越し完了後、水島公民館、水島児童館を解体します。

STEP⑤複合施設外構・駐車場整備



⑤（仮称）水島市民交流センターの外構工事を行い、駐車場等を整備します。

STEP⑥工事完了



⑥工事完了

（３）（仮称）水島市民交流センター

（仮称）水島市民交流センターの機能・性能及び規模は以下のとおりとします。

ア．整備する機能・性能

区　分		機能・性能
地域交流機能		• 地域の情報発信や簡単な飲食や休憩が可能な交流スペース • 印刷作業コーナー
生涯学習機能	貸室	• 会議や講演会、ヨガや体操など簡単な運動をはじめ多目的に利用可能な貸室 • 茶道などが可能な和室 • ピアノや楽器の練習など音楽活動が可能な音楽練習室 • 講座（栄養教室や食育教室）や食事を楽しむイベントが可能な調理室 • 陶芸や工作が可能な工作室
	ホール	• 座席４００席程度 • 地域イベント、学校・園の催し、演劇や演奏会等の実施が可能な舞台機能
児童館機能		• 水島児童館
図書館機能		• 水島図書館 • 蔵書 15 万冊を収蔵可能なスペース • 多様な閲覧スペースの確保（静かに読書するスペース、子ども図書スペースなど）
安全・快適性能		• 誰もが安全快適に利用可能な空間 • ユニバーサルデザインの採用 • わかりやすいサイン計画（ピクトグラムの採用等） • 防犯システムの整備
環境性能		• 環境負荷や維持管理コストの低減を考慮した建物構成 • 建物の断熱性能の確保、自然通風・自然採光の積極導入 • 太陽光発電設備等の自然エネルギーの活用 • 省エネルギー性能の高い設備機器の導入 • ZEB Ready※2 以上の省エネ施設の認証取得
防災機能		• 浸水時などにも、一時避難場所として活用可能な機能の導入の検討（耐震性、非常時の電源確保ほか）

※2 ＺＥＢ（ゼブ）（Net Zero Energy Building）：省エネ対策により省エネ基準から 50%以上の一次エネルギー消費量を削減したうえで、再生可能エネルギー等の導入により、100%以上の一次エネルギー消費量削減を満たす建築物を『ZEB』、再生可能エネルギー等を除き、50%以上の一次エネルギー消費量削減を満たす建築物を ZEB Ready と定義している。

イ．建物規模及び主要諸室

（仮称）水島市民交流センターにおいては主に次の諸室を想定し、延床面積 4,100 ㎡以下の建築物を目指します。

区　分	主要諸室・スペース
交流スペース	• 交流スペース • 印刷作業コーナー
貸　室	• 貸し会議室（大） • 貸し会議室（中） • 貸し会議室（小）×２ • 和室 • 調理室 • 工作室 • 音楽練習室（防音機能あり） • ディスカッションルーム
ホール	• 座席４００席程度 • 地域イベント、学校・園の催し、演劇や演奏会等の実施が可能な舞台 • 倉庫、器具庫
児童館	• 遊戯室、乳幼児室、集会室、創作活動室、図書コーナー、飲食コーナー、相談室、倉庫 • 幼児用トイレ • 授乳室 • 事務室
図書館	• 一般開架スペース、新聞・雑誌コーナー、子ども図書スペース、郷土資料コーナー、おはなしの部屋、学習室（サイレントルーム） • 貸出カウンター • 閉架書庫、作業室、事務室
管理施設	• （仮称）水島市民交流センター事務室、更衣室など
設備等	• 階段、エレベーター、トイレ（一般、多目的、子ども）、授乳室、給湯室、電気室、機械室、中央監視室など

ウ．建築計画の方針

■全体構成

（仮称）水島市民交流センターの建設工事は、現在の水島公民館と水島児童館を運営しながら行うため建設用地が限られますが、貸室、ホール、児童館、図書館のゾーニング及び各機能への動線を明快でシンプルな構成とします。様々な機能の連携や、屋外スペースと一体的な利用を可能とすることにより、市民の交流を促進するような空間構成を目指します。また、合わせて、経済的でコンパクトながら、快適で誰もが使いやすい施設を目指します。

■交流スペース

地域交流の場となる交流スペースや、イベントや地域活動の準備作業が可能な印刷作業コーナーを整備します。

■貸室

様々な用途に活用可能な、異なる広さの会議室、防音機能を備えた音楽室、工作室、複数人での学習や研究が可能なディスカッションルームなどの貸室を整備します。

調理室は講座（公民館講座、栄養教室、食育教室）のほか、子ども食堂など食のイベントでも利用しやすい機能、設備について検討します。

■ホール

地域イベント、学校・園の催し、演劇や演奏会などの実施が可能な舞台や座席数 400 席程度を備えたホールを上層階に整備します。また、車椅子利用者等にも配慮するとともに、多くの利用者の出入りが想定されるため、大人数がスムーズにアクセスできるようなホワイエ、階段、エレベーター（利用者用、人荷用）等の配置を検討します。

■児童館

児童館は、小さな子どもや親子連れが利用しやすいように原則１階に配置します。また、遊戯室は児童館閉館後も、一般利用が可能な計画とし、地域交流の場としての活用を図ります。

■図書館

図書館は、滞在したくなる地域の図書館として、子どもから大人まで落ち着いて読書ができ、本を身近に感じられる空間を目指すとともに、地域資料に関する展示などができる機能や、静かに勉強や読書ができる学習室（サイレントルーム）などの多様な閲覧、学習スペースを整備します。また、親子で声や音を気にすることなく、楽しく安全に本に親しむことができる空間を整備します。

エ．建物デザイン

- 地域の活動拠点にふさわしく、周辺の景観と調和した外観及び色彩計画とするとともに、周辺への日影の影響にも配慮した建物形状を検討し、地域から長く愛され親しまれるデザインとします。
- 地域の拠り所となる施設として、視認性に優れたデザインとします。
- 子どもから高齢者までが利用する施設として、誰でも気軽に利用しやすい明るく開放的なデザインとするとともに、ユニバーサルデザインに配慮した計画とします。
- 地域の素材やデザインなどの地域資源や県産材等を積極的に活用します。
- 環境負荷低減や利用者の安全性に配慮したデザインとします。
- 維持管理がしやすく、更新性や長寿命化に配慮した素材を使用します。
- 緊急時に垂直避難が可能な屋外階段等を整備します。

オ．構造計画の方針

- 防災・災害対応の拠点として、水島支所と一体的に活用するため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和３年版）」に定められた耐震安全性を確保します。
- 建物構造は、温室効果ガス削減効果や施設の用途、立地条件、ライフサイクルコスト等を勘案し、建築や空間計画と整合したバランスのよい合理的な架構形式、部材を選定します。
- 公共施設として長期利用を見据えた躯体の耐久性能を確保するとともに、ホール機能については、利用時の騒音・振動対策を十分に考慮した構造計画とします。

カ．設備計画の方針

■環境性能

- ZEB　Ready 以上の環境性能を確保します。
- 自然エネルギーの活用に向けた太陽光発電設備の導入、高効率機器の導入、自然通風・自然採光など、環境負荷低減に配慮した各種取り組みを実施します。
- ランニングコストの低減、保守管理のしやすさ、設備更新の容易性を考慮した各種設備を設置します。

■ＩＣＴ計画

- エントランスには、館内のイベント情報や使用状況を案内する情報表示設備（デジタルサイネージ）を導入し、さらにＷｉ－Ｆｉを整備することにより、利便性を高めます。
- 図書館に座席予約システム、自動貸出機などの導入を行い、利用者の利便性を高めます。
- 防犯カメラ設備を導入し、セキュリティ機能を高めるなど、安全・安心な環境に配慮します。

（４）水島支所の長寿命化等改修の方針

既存の水島支所の建物を次のとおり長寿命化等改修します。

ア．整備する機能・性能

区　分	機能・性能
支所１階	• 支所食堂の廃止（改修）によるスペースを活用し、１階窓口機能の適正配置による市民待合スペース、相談スペースの確保
支所５階	• 5 階調理室の廃止（改修）、間仕切り等の設置により乳幼児健診スペースの確保
建物外部	• 屋上の防水改修（断熱性能の向上） • 外壁タイル及び外壁塗装の改修（耐水性能等の向上）
安全・快適性能	• 誰もが安全・快適に利用できる施設空間 • トイレのユニバーサルデザイン化
環境性能	• 環境負荷や維持管理コストの低減を考慮した改修 • 建物の断熱性能の向上の検討 • 省エネルギー性能の高い設備機器の導入

イ．長寿命化等改修の方針

- 上記整備に伴い必要となる建築・電気・機械設備の改修を行います。長寿命化改修として、屋上防水や外壁の改修、受変電設備、非常用発電機設備などの更新を行うとともに、トイレを誰でも使いやすいように改修します。

ウ．構造計画の方針

- 岡山県建築物耐震対策等基本方針（平成 16 年 7 月）に基づき、耐震性を現行基準以上（現行重要度係数 I=1.0）とします。
- 現建物は耐震性を有しているので、許容できる荷重で改修を計画します。

エ．設備計画の方針

- 省エネ性能の向上を図ります。
- 高効率機器の導入など、環境負荷低減に配慮した各種取り組みを検討します。
- 環境性能、ランニングコストの低減、保守管理のしやすさ、設備更新の容易性を考慮した各種設備を設置します。

（５）駐車場、外構、周辺環境の方針及び機能

複合施設整備用地、水島支所を含めた駐車場、外構、周辺環境の方針及び機能は以下のとおりとします。

ア．整備する機能・性能

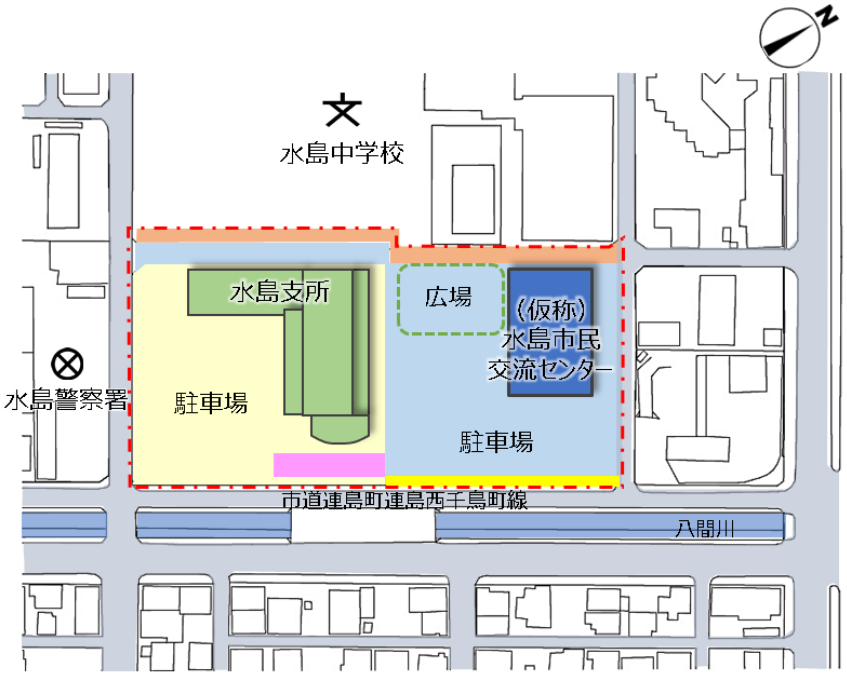
区　分	機能・性能
事業範囲	• 現水島公民館敷地、現水島児童館敷地、水島支所敷地の駐車場及び緑地等の外構部分、水島北幸町第１公園、市道水島北幸町１号線の一部、水島中学校敷地の一部とする。
歩行者自転車通路	• 敷地東側の市道連島町連島西千鳥町線の歩行者の通行幅を拡幅するとともに、市道水島北幸町１号線の一部と水島中学校敷地の一部に歩行者自転車専用通路を整備することにより、歩行者や自転車利用者の利便性、安全性に配慮する。
駐車場 駐輪場	• 市民の利便性向上、駐車場不足の解消を図るため、水島支所駐車場に加え、120 台以上の駐車場を整備する。さらに、水島支所敷地内の水島北幸町第１公園を廃止し、通路（車路）に転用することにより、（仮称）水島市民交流センター及び水島支所駐車場の一体的な運用を行う。 • （仮称）水島市民交流センター及び水島支所への来館者が、容易にアプローチできることやエントランスへの動線など、利用者の利便性、安全性に配慮した配置を計画する。
広場・緑地	• イベントなどの開催が可能であり、屋内と一体的に活用できる屋外スペースや、児童館専用の遊び場を整備する。 • 周辺環境や施設と調和した樹種の選定や配置により、潤いや安らぎのある緑地を整備する。
水島中学校敷地	• 水島中学校敷地の一部を歩行者自転車専用通路や駐車場として整備するとともに、テニスコートの再整備、防球ネットの更新等を行う。 • 水島中学校は災害時の避難場所に指定されていることから、迅速な非難が可能となるよう、歩行者自転車専用通路に面して、新たな通用口を整備する。
雨水流出抑制施設	• 雨水流出抑制対策として、雨水貯留槽などの設置を計画する。

イ．事業範囲

＜現況図＞

廃止する市道（市道水島北幸町1号線）
事業敷地に含める水島中学校敷地の部分
廃止する公園（水島北幸町第1公園）
事業範囲

＜整備図＞



（仮称）水島市民交流センター駐車場　（120台以上）
水島支所駐車場（100台以上）
通路（車路）
歩行者自転車専用通路
歩行者通行幅の拡幅整備
事業範囲

※本図はイメージ図であり、決定した整備計画を示したものではありません。

７．今後の進め方

（１）事業手法

厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な公共施設等の整備を推進するためには、公共施設の整備等に民間の経営能力や技術的能力を活用していくことが重要であり、国では地方公共団体における官民連携手法（PPP/PFI 手法）の更なる導入促進を図ることとしています。

本市は、「倉敷市 PFI 活用指針」において、総事業費がおおむね１０億円以上の公共施設整備については、優先的に官民連携手法（PPP/PFI 手法）の導入を検討することとしており、官民連携手法を含めた事業手法の検討を行います。なお、本事業において、（仮称）水島市民交流センターと水島支所は、駐車場など敷地の一体的な管理運用を計画していることなどを踏まえ、事業手法の比較にあたっては、運営・維持管理業務を除いた従来手法、DB 方式、PFI 手法（BT 方式）について検討を行います。

事業手法		従来手法	DB 方式※3	PFI 手法（BT 方式）※4
概要		設計・施工業務をそれぞれ個別に発注する設計・施工分離発注方式	発注時に建物性能（要求水準）を定め、設計・施工業務を一括で発注する方式	民間事業者が施設を設計・施工し、施設完成直後に公共に所有権を移転する方式
発注方式		仕様発注	性能発注	性能発注
業務内容	基本設計 実施設計	設計企業に個別発注	設計企業と建設企業の事業体に発注 ※建設企業単体の場合もある	設計企業と建設企業の事業体に発注 ※特別目的会社（SPC）の場合もある
	工　　事	建設企業に個別発注		
	資金調達	公共	公共	民間事業者が行い、市は割賦方式で民間事業者にサービス対価を支払う

※3 ＤＢ（デザインビルド）（Design-Build）方式：設計・施工一括発注方式

※4 ＰＦＩ（Private Finance Initiative）手法：公共施設等の設計・施工・維持管理等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事業手法。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成１１年法律第１１７号、以下「PFI 法」という。）」に基づき実施される。

ＢＴ（ビーティー）（Build Transfer）方式：民間事業者が施設を施工し、施設完成直後に公共に所有権を移転する。

■施設を新たに整備する際の評価

事業手法	従来手法	DB 方式	ＰＦＩ手法（ＢＴ方式）
事業者 選定期間	基本設計・実施設計・施工業務をそれぞれ個別に発注するため、総合的には長期化する	民間事業者の提案期間を確保する必要があるが、設計・施工を一括で発注することにより、従来手法より短縮できる	設計・施工を一括で発注することにより、従来手法より短縮できるが、PFI 法に基づく手続きによるため、DB 方式よりも長期化する
	△	◎	○
変更等の対応	設計変更やスケジュール変更の対応が比較的容易である	設計変更やスケジュール変更の対応は柔軟性が低い	
	◎	△	△
民間ノウハウの発揮	仕様発注、設計・施工分離発注のため、効果は限定的である	性能発注による効果が期待できる また、設計の段階から施工者の技術やノウハウが反映され、性能の向上、工期短縮、コスト削減等につながる可能性がある	
	△	◎	◎
事業費の縮減	設計・施工業務をそれぞれ個別に発注する際、入札等の価格競争により、コスト削減効果が見込まれる	従来手法と同様、公募時における価格競争の効果に加え、設計の段階から施工者の技術やノウハウが発揮され、コスト削減につながる可能性がある	DB 方式と同様であるが、資金調達に係る経費など PFI 事業固有の経費が別途必要となる場合がある
	△	◎	○
事業期間	設計・施工業務それぞれに一般的な事業期間が必要となる上、設計業務完了後に業務の発注手続きを行うため全体的には長期化する	設計から施工に切れ目なく円滑に移行できる また、建設資機材の先行発注が可能となることや、施工者の独自技術による工期短縮が期待できることから、一般的には短縮することができる	
	△	○	○
定性評価	△	◎	○

（2）事業手法の比較検討

ア．定性評価

経済効率の高い施設を整備することを前提に、「事業者選定期間」「民間ノウハウの発揮」「事業費の縮減」「事業期間」等の各項目について事業手法毎に整理・比較しました。（仮称）水島市民交流センターの整備については、従来手法よりも官民連携手法である DB 方式及び PFI 手法（BT 方式）の方が実施企業の連携が図られ、民間の創意工夫が発揮された効果的・効率的な施設整備が期待できます。特に、DB 方式は事業費の縮減と、事業者選定期間も含めた全体事業期間の短縮が可能です。

水島支所建物の長寿命化については、屋上防水や外壁改修など既存施設の改修であり、改修内容が明確かつ限定的であることや、民間の提案の自由度が低く、民間ノウハウの発揮の余地が少ないこと、状況に応じた設計変更など柔軟な対応が必要になることを踏まえ、従来手法（設計・施工分離発注方式）による整備に優位性があると考えます。

■定性評価結果

対　象	整備内容	官民連携手法の検討結果	
（仮称）水島市民交流センター	新設	○	・企業の連携が図られ、民間の創意工夫が発揮された効果的・効率的な施設整備が期待可能 ・DB 方式は事業者選定期間も含め、全体的に事業期間の短縮が可能
敷地全体	外構等整備		
水島支所	建物の長寿命化	△	・既存施設の改修であり、改修内容が明確かつ限定的であることや、民間の提案の自由度が低く、創意工夫や、ノウハウの発揮の余地が少ない ・状況に応じた設計変更など柔軟な対応が困難

イ．定量評価

各事業手法における事業費について定量比較した結果、従来手法よりも DB 方式及び PFI 手法（BT 方式）の方が事業費の縮減が期待でき、VFM※5 の値は次のとおりです。なお、DB 方式と PFI 手法（BT 方式）との比較では、DB 方式に優位性があります。

	各事業手法の定量比較		
	従来手法	DB 方式	PFI 手法 （BT 方式）
VFM 値 （単位：%）	―	5.8%	3.6%

※5 VFM（Value for Money）：支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方。従来型公共事業と比べて PPP/PFI の方が事業費をどれだけ縮減できるかを示す割合

ウ．総合評価

本事業の推進にあたっては、水島支所などの既存施設を稼働しながら段階的な整備が必要となりますが、近年、人件費、工事費、材料費等が右肩上がりで上昇しており、事業手法の選定にあたっては、事業費の縮減、事業期間の短縮が非常に重要な視点となります。

定性面及び定量面の比較検討の結果、早期の事業完了と事業費の縮減が可能であることや、実施企業の連携により、民間の創意工夫を活用した効果的・効率的な施設整備が期待できることから、**（仮称）水島市民交流センターの整備と敷地全体の外構等整備は DB 方式**を採用することとします。

水島支所の整備は、既存施設の改修であり、**電気・機械設備（照明、空調等）の改修は、省エネルギー効果の高い改修を行う ESCO 事業**での実施が最も効率的、効果的であると考えます。**その他の長寿命化等は、従来手法による改修**を採用することとします。

（３）概算事業費及び財源

現時点（令和６年１１月）で見込んでいる概算事業費は以下のとおりですが、人件費、工事費、材料費等の上昇率については、今後も動向を注視する必要があります。

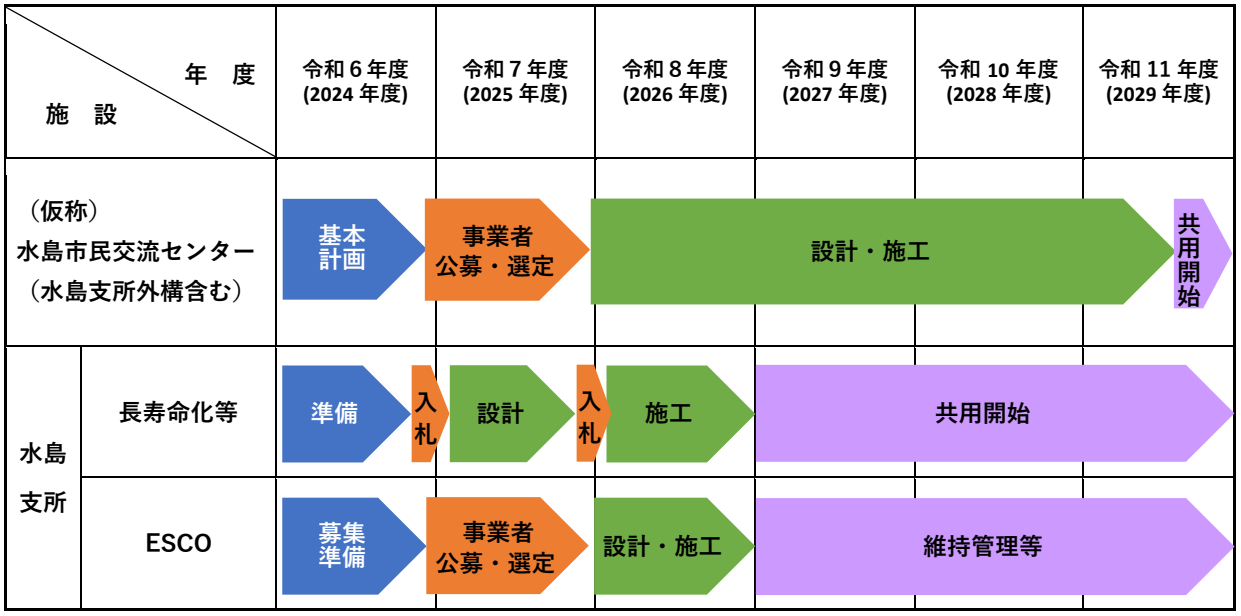
また、財源については、将来世代にわたる財政負担の平準化を図るため、公共施設等適正管理推進事業債（以下「公適債」という。）や、脱炭素化事業債（以下「脱炭素化債」という。）など交付税措置のある地方債を活用するとともに、都市構造再編集中支援事業補助金（以下「都市構造補助金」という。）など補助金の活用を目指し、市財政負担の軽減に努めます。

<table>
<tr><th>該当箇所</th><th>整備内容</th><th>事業手法</th><th>金額
（税込み）</th><th>財源・起債制度</th></tr>
<tr><td>（仮称）水島市民交流センター</td><td>新設</td><td rowspan="2">DB 手法</td><td rowspan="2">約 58 億円</td><td rowspan="2">・公適債
・都市構造補助金</td></tr>
<tr><td>敷地全体</td><td>外構等整備
（解体含）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">水島支所</td><td>照明・空調
設備の改修</td><td>ESCO 事業</td><td>―</td><td>・脱炭素化債</td></tr>
<tr><td>長寿命化
改修等</td><td>従来手法</td><td>約 5.5 億円</td><td>―</td></tr>
</table>

※調査・設計・監理費等を含む。維持管理運営費・移転費用は含まない。

※水島支所の長寿命化改修のうち、省エネ化（ESCO 事業）の事業費については民間事業者からの提案によるものとする。

（４）事業スケジュール

本事業の実施スケジュールは以下のとおりです。（仮称）水島市民交流センターは、令和６年度から７年度にかけて整備事業者の公募・選定、令和８年度に着手し、令和１１年度中の竣工、供用開始を目指します。水島支所は、長寿命化改修等について、令和７年度に設計、令和８年度中に施工を行い、ESCO については令和６年度から７年度にかけて整備事業者の公募・選定、令和８年度に設計・施工を行います。

事業の推進にあたっては、（仮称）水島市民交流センターの整備事業のより具体的な整備内容やスケジュールが固まった時点で、説明会などを開催することを検討してまいります。