

三木市中央公民館等複合施設
基本計画

令和7年3月
三木市

目 次

第1章 基本計画の目的	1
1. 基本計画策定の背景.....	1
2. 基本計画策定の目的.....	1
第2章 上位計画の整理	2
1. 上位計画等の整理.....	2
2. コミュニティセンター化の方針.....	6
第3章 計画地・施設の状況	7
1. 計画地の概要.....	7
2. 計画地周辺の概要.....	8
3. 現状の施設概要.....	16
第4章 基本方針	21
1. 複合施設の基本方針・コンセプト.....	21
2. 関係者の意見.....	22
第5章 導入機能計画	23
1. 利用実績の分析.....	23
2. 導入機能別の計画.....	27
3. 民間収益施設.....	30
第6章 施設全体計画	31
1. 機能間の連携・利用イメージ.....	31
2. 施設計画.....	31
第7章 事業スキームの検討	35
1. 公共施設及び商工会議所の整備スキーム.....	35
2. 想定される事業手法.....	36
3. 民間収益施設の事業スキーム.....	36
4. 全体事業スキーム.....	37
第8章 事業計画	38
1. 概算事業費.....	38
2. 事業スケジュール.....	38
3. 今後の課題.....	39
別添資料	40
配置イメージ図.....	41

各階イメージ図.....	43
想定する施設全体の基本性能.....	45
想定する諸室の基本性能.....	47

第1章 基本計画の目的

1. 基本計画策定の背景

本市では、昭和40年代から50年代にかけての急激な人口増加に伴い、学校や公民館などの公共施設や道路、下水道等のインフラ施設を集中的に整備してきました。

しかしながら、本市の人口は平成9年をピークに以降減少を続けており、市内には、図表1に示す類似機能を有する4つの公共施設（中央公民館、市民活動センター、高齢者福祉センター及び高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ））が存在するものの、人口減少をはじめとする社会情勢の変化に伴い、施設の効率運営が課題となっています。加えて、各施設の老朽化や耐震補強などの安全面における課題も発生しています。

このため、本市では、「三木市公共施設再配置計画」に基づき、令和4年8月に「中央公民館等複合施設基本構想」を策定しました。基本構想では、4施設の機能を集約することで利便性及び市民サービスの向上を図るとともに、施設稼働率の向上による効率的な運営管理を図ることを目的に、施設整備の基本的な考え方や配置機能、事業手法、概略スケジュールなどを示しています。

図表1 施設概要

施設名	代表建築年度	築年数	延床面積(m ²)	耐震状況	入居団体	所在地
中央公民館	1971 (S46)	53年	2,585.21	耐震改修済	—	本町2丁目2番10号
市民活動センター	1980 (S55)	44年	2,705.80	耐震未改修	ボランティア活動 プラザみき	末広1丁目6番46号
高齢者福祉センター	1995 (H7)	29年	806.38	耐震改修不要	更生保護サポートセンター	末広1丁目9番27号
まなびの郷みずほ	1990 (H2)	34年	2,724.82 (本館+体育館)	体育館のみ 耐震改修未	三木市老人クラブ連 合会、高齢者大学・ 大学院	細川町瑞穂247番地2

2. 基本計画策定の目的

以上の背景を踏まえ、本事業では、図表1に示す対象施設、参画表明のあった三木商工会議所及び民間収益施設を集約整備することで、以下の実現を図ります。

- 類似機能施設の集約化による効率的・効果的な公共サービス提供
- 多くの市民が集い・交流する場となる地域の賑わいを創出
- 地域の活力向上への貢献
- 限られた予算のなかでの最大限の施策効果の発揮

三木市中央公民館等複合施設基本計画（以下、「本計画」）では、対象施設の集約整備による上記の事業効果の実現を目指し、基本構想やサウンディング調査等を踏まえ、関係者間の合意形成を図りつつ、本複合施設の基本方針・コンセプト、導入機能、施設全体計画、事業スキーム、事業計画の整理を行うことを目的とします。

第2章 上位計画の整理

1. 上位計画等の整理

本計画の策定にあたり、上位計画にあたる「三木市総合計画」や「三木市都市計画マスタープラン」及び「三木市公共施設等総合管理計画」の概要を整理し、本市の全体方針との整合性を確保することとします。

1-1 三木市総合計画

三木市総合計画は、本市の市政推進に係るさまざまな計画の最上位となる計画であり、20年、30年先の本市の未来を見据え、今後10年間の市の目指す将来像及び目標を明らかにした市政の羅針盤となる計画です。三木市総合計画は、基本構想及び基本計画で構成されており、2020年から2029年までの計画が示されています。

(1) まちの将来像

三木市総合計画では、まちの将来像として、「誇りをもって暮らせるまち三木」をテーマに、市民、議会、企業、団体、行政のすべての人々が、きずなと協働の精神のもと一体となってまちづくりを推進することを掲げています。また、誇りをもって暮らすためには、本市の地域資源を住民が十分に理解し、それを次の世代の子どもたちや他の地域の人に伝え、守り育てるとともに、世代を超えて市民はもとより市外の人とも共有できる包容力を持ち合わせ、夢をもって描き、行動することが重要であるとしています。

(2) まちづくりの基本方針

まちづくりの基本方針については、子どもから高齢者まで必要に応じた暮らしの支援、安全・安心に暮らせる環境の整備、まちの魅力向上に着目し、以下図表2に示す4つのテーマのもとまちづくりを進めることとしています。

図表2 まちづくりの基本方針のイメージ



出典：三木市総合計画

上記の基本方針に基づき市役所が進める主な取組には、多世代が参画する生涯学習の推進や地域コミュニティの活性化として地域づくりの担い手の育成や、公共施設およびインフラの規模の適正化や計画的な修繕等が掲げられており、本事業もこれらの計画に沿って実施されるものとなります。

更に、行財政運営面では、公共施設の規模適正化や職員のコスト意識向上、官民連携などにより、限りある財源を最大限に生かした健全な行財政運営を行うことを掲げています。

1-2 三木市都市計画マスタープラン

三木市都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定められているものです。本市では、2028年度を目標年次とし、2019年3月に最新版を策定しています。

(1) 三木市の都市構造

都市計画マスタープランでは、持続的な発展を図るため、隣接市町と連携しつつ、拠点の形成と機能分担、地域間のネットワークの強化により、地域連携型構造の構築に努めることを掲げ、図表3の通り、各ゾーン・軸・拠点の位置づけを整理しています。

なお、計画地は、東西連携軸沿いの「市街地ゾーン」（計画的な都市基盤の整備や都市機能の誘導により、まちの活力の維持・向上を図るゾーン）に位置しており、「まちの拠点」（三木駅、市役所周辺において、官公署、医療・福祉、子育て支援、商業施設などの誘導を図るエリア）としての機能が期待されるエリアになります。

本事業においても、4施設および商工会議所を中心市街地に集約することで、「まちの拠点」として市民の生涯学習・市民活動の拠点を形成し賑わいを創出するに留まらず、地域の活力の維持・向上を図り持続可能なまちづくりに貢献することが期待されます。

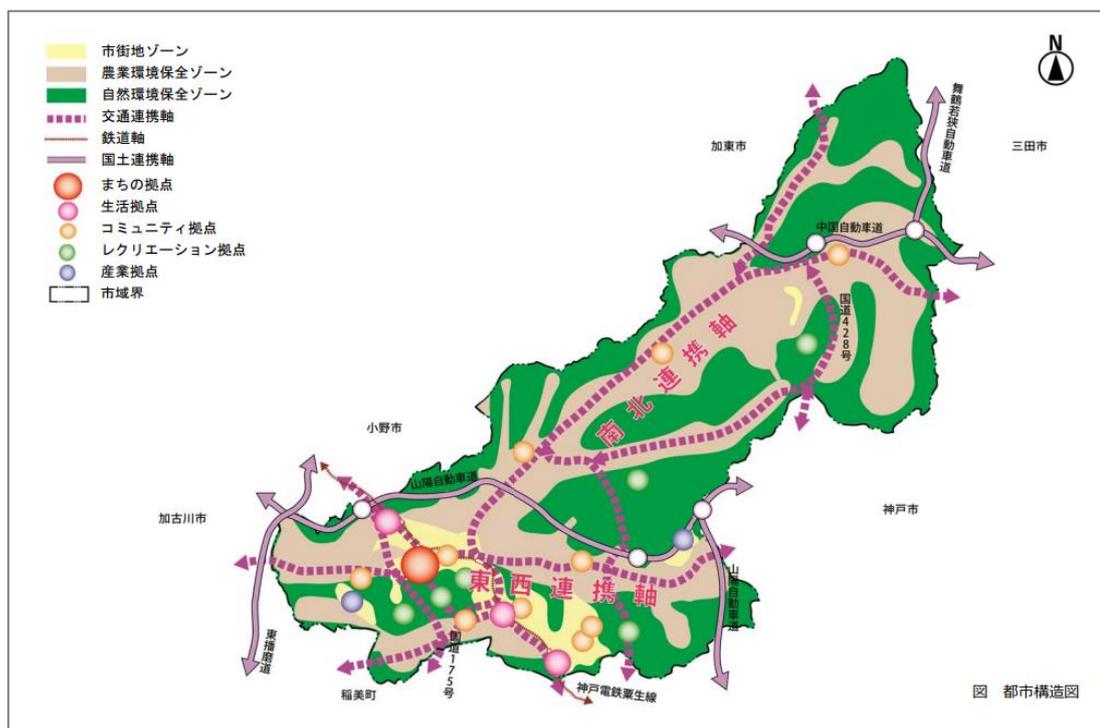
(2) 土地利用の方針

都市計画マスタープランでは、まちづくりの方針のうち、土地利用の方針の基本的な考え方として、区域ごとに地域の機能分担・連携強化により持続可能なまちを目指すことを掲げています。

計画地の位置する市街化区域の基本的な土地利用方針としては、地域の活力を維持・向上させるため、地域資源などの既存ストックを活用しつつ、鉄道駅や市立公民館周辺などで、地域の特性を生かした機能分担と相互補完を行い、公共交通などと連携して地域間のネットワークの強化を図ることが掲げられており、本事業も当該方針に沿って実施されることが望まれます。

更に地域別構想では、本事業の対象となる「三木地域」においては、地域の目標として、①歴史・文化など地域資源を生かした魅力ある町の形成、②安全・安心な賑わいのある市街地の形成を掲げ、商業拠点の形成や土地区画整備事業の検討、バイパスの整備促進、歴史的町並みの保全・活用などに取り組んでいます。

図表3 都市構造図



出典：三木市都市計画マスタープラン

1-3 三木市公共施設等総合管理計画

三木市公共施設等総合管理計画は、2017年3月策定、2022年3月改訂の公共施設等を取り巻く課題に対応すべく、公共施設等の管理等に関する基本的な考え方や取組の方向性を示した計画です。また、当計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する市町村版の「インフラ長寿命化計画（行動計画）」に該当するものです。

計画期間は、2017年度から2059年度までの43年間で、上位・関連計画の変更や見直し、社会情勢の変化に応じ、10年間を基本とした計画的な見直しを行うものとしています。

(1) 公共施設等の現況及び将来の見通し

三木市創生計画・人口ビジョンの将来推計では、本市の人口は今後も減少を続け、2060年には市の人口は50,197人となり、2015年比の約65%まで減少するとされています。また、年齢3区分別の将来推計人口では、2060年には年少人口が12.1%、生産年齢人口が49.9%に対し、老年人口が38.0%となることが推計されています。これは、高齢者1人を働き手1.3人で支えることとなり、1995年（高齢者1人あたり働き手4.6人）と比較し、3.5倍の負担増となる見通しとなっています。

また、三木市公共施設等総合管理計画によると、本市の公共建築物の保有量は、2021年3月31日時点で210施設、総延床面積32万5千㎡、市民1人当たり4.27㎡となっています。施設類型別延床面積では、学校教育系施設が41.8%と最も多く、次いで市民文化系施設が11.8%、公営住宅が9.8%を占めています。また、施設類型別市民1人当たり延べ床面積では、学校教育系施設が1.79㎡と最も多く、次いで市民文化系施設が0.50㎡、公営住宅が0.42㎡となっています。

なお、市の公共建築物のうち、1981年以前の旧耐震基準により建設された施設の延べ床面積の割合は34.0%で、これにはまなびの郷みずほの体育館や市民活動センターも含まれます。築30年以上の建物は、全体の59.3%を占めており、10年後には全体の88%を超える見込みで、今後大規模改修や建替えが集中して到来する見込みとなっています。

(2) 現状や課題に対する基本認識

三木市公共施設等総合管理計画では、将来にわたり公共施設等における市民サービスを安定的かつ持続的に提供していくために、以下の課題への対応を掲げています。本事業の実施も、以下の課題に合致するものであり、対象施設の複合化による効率的な維持管理が期待されています。

1. 人口構造の変化
 - 人口減少・少子高齢化による人口構造の変化により、公共施設等に対する市民ニーズの変化や利用者数の減少が見込まれる。
 - 人口規模や市民ニーズに適合した公共施設などの適正規模・適正配置を進めることが必要。
2. 更新時期の集中及び老朽化
 - 人口急増期に集中的に整備した公共施設等が老朽化し、今後一斉に改修・更新時期が到来。
 - 計画的な改修による安全性の確保及び機能向上、長寿命化による更新時期の平準化が必要。
3. 財政負担の増加
 - 市税の減少、社会保障関係経費の増加が見込まれる中、公共施設等への財政負担の縮減及び平準化に取り組むことが必要。
4. 効率的な維持管理
 - 地域や民間事業者との連携を更に進め、市民サービスの向上及び維持管理の効率化に取り組むことが必要。

(3) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

三木市公共施設等総合管理計画では、基本方針として、円滑な財政運営を前提とし、公共施設等の「量」「質」「コスト」の適正化を目指すことを掲げています。

基本目標として、公共建築物については、計画期間（39年間）で総延床面積の35%削減、短期10年間では9%の削減を掲げています。これは、公共建築物の将来更新等費用の不足額（年間16.7億円）を解消するための縮減目標となっています。

実施方針については、維持管理における民間ノウハウの活用による効率化および市民サービスの向上や、予防保全による長寿命化、他施設との複合化や集約化の可能性評価、公共施設の近隣市町との相互利用の推進などが含まれています。

本事業においても、類似機能を有する4施設および商工会議所を集約し建替えることで、重複する施設機能の統合による延床総面積の縮小、将来的な維持管理コストの縮減、施設稼働率の向上を目指します。

2. コミュニティセンター化の方針

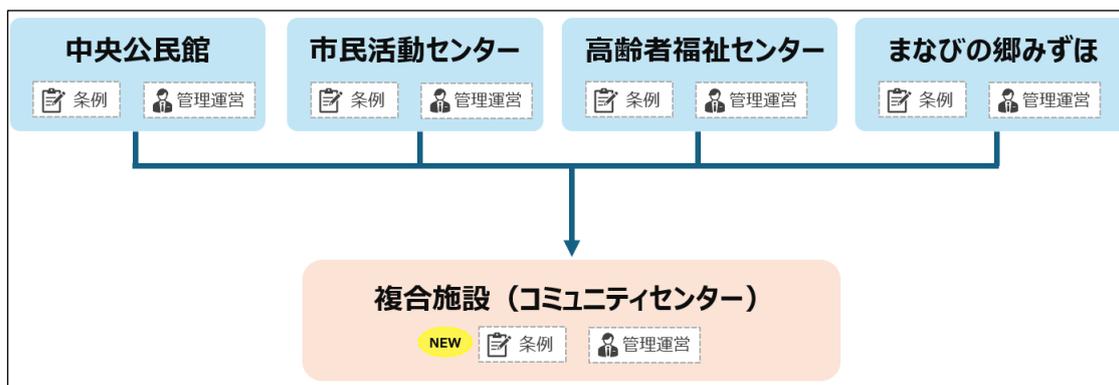
現中央公民館を中心とした4施設は複合化に伴い、地域活性化を推進するため、社会教育活動のみに止られない幅広い活動が行えるよう、コミュニティセンター化を行います。

2-1 コミュニティセンター化の目的

公民館では、社会教育法第23条に基づき、営利を目的とした活動が禁止されています。したがって、複合後の施設を引き続き中央公民館として運営する場合には、営利を目的としない講座などは実施できるものの、これまで他3施設や商工会議所において行っていた従来同様の活動に制限がかかることが懸念されます。

一方、複合化後施設のコミュニティセンター化を行い、社会教育法の適用除外を行う場合には、従来中央公民館で実施していた生涯学習活動のみならず、参加費の徴収を伴うイベントの開催、有償講座等を含む、幅広い地域交流や地域づくり活動が可能となり、多様化する利用者ニーズに即した更なる利便性の向上および管理業務の統合による効率化に寄与することが期待されます。

図表4 コミュニティセンター化のイメージ



2-2 市と民間事業者の業務分担の考え方

コミュニティセンター化に係る、市および民間事業者間の業務分担について、コミュニティセンターの根幹に係る基幹業務は市の直接業務とし、貸館、物品貸出業務や建物の維持補修、保守点検などの周辺業務に関しては、民間事業者へ委託することを想定します。

図表5 業務分担案

業務内容	分担		施設分類			
	市	民	中央公民館	市民活動センター	高齢者福祉センター	まなびの郷みずほ
相談業務（自治会・利用団体等）	○	—	○	○	—	—
地域・利用団体対応	○	—	○	○	—	—
各種講義（社会教育）の企画・運営	○	—	○	—	○	○
人権教育	○	—	○	—	—	—
まちづくり施策	○	—	○	—	—	—
市民活動支援	○	—	—	○	—	—
ボランティア支援	○	—	—	○	—	—
高齢者福祉（いきがいづくり）	○	—	—	—	○	○
貸室、物品貸出業務（受付・調整）	—	○	○	○	○	○
建物の維持補修、保守点検	—	○	○	○	○	○

第3章 計画地・施設の状況

1. 計画地の概要

本複合施設の建設予定地は、建設候補地について適否を検討した結果、基本構想にて以下の理由から現中央公民館敷地を選定しました。

- ①中央公民館は、三木地区住民のための社会教育の推進、地域コミュニティの振興、地域まちづくりの推進拠点としての役割を果たしてきており、引き続き、現在地に立地することが適当である。
- ②公共交通（神戸電鉄、神姫バス）の最寄り駅が近く、他の施設に比べて利便性が最も高い。
- ③中央公民館敷地は県道加古川三田線と接続しており、他の敷地に比べて道路交通環境が最もよい。

敷地概要は以下図表6の通りです。本敷地は、美嚩川に隣接し、三木上の丸駅やバス停からも徒歩10分圏内に位置しています。

図表6 敷地概要

住所	三木市本町2丁目2番10号	
敷地面積	6,172㎡	
用途地域	近隣商業地域	
建蔽率	80%	
容積率	200%	
接道状況	東側：市道80号新宿加佐東線	南側：県道20号加古川三田線
道路斜線	1.5/1勾配斜線、適用距離20m	
隣地斜線	勾配2.5/1+31m	

図表7 敷地概要図



2. 計画地周辺の概要

2-1 周辺地の概要

本市には、東播都市計画区域（線引き都市計画区域）、吉川都市計画区域（非線引き都市計画区域）、都市計画区域外（細川地域・口吉川地域）の3区域が存在しており、事業計画地は、東播都市計画区域（線引き都市計画区域）に属しています。

計画地の東側には三木上の丸駅や15世紀末頃に築かれた三木城跡、西側には三木駅や江戸時代に上州館林藩により建築された国登録有形文化財である旧玉置家住宅や、江戸時代から代々金物問屋を営む商家の黒田清右衛門商店が位置しており、伝統ある歴史的な街並みが残されています。また、事業計画地を含む三木城下町地区は、2023年1月27日に兵庫県の「景観形成等に関する条例」に基づき、「歴史的景観形成地区」に指定されています。

さらに計画地の北側には、加古川水系の一級河川である美囊川が東西に流れており、中央公民館敷地裏の左岸および対岸側の河川敷には、「美囊川リバーサイドパーク」と称し、グラウンドゴルフが楽しめるエリア、芝生が広がるオアシスゾーン、ジョギングやウォーキングに最適な親水ゾーン、桜並木などが整備されており、市民の憩いの場となっています。

図表8 計画地周辺図



出典：Open Street Map、三木市ホームページ写真を活用し作成

一方で、事業計画地の属する市街化区域の人口は、本市全体の人口推移同様に減少を続けています。

図表9 都市計画区域別の人口推移（単位：千人）

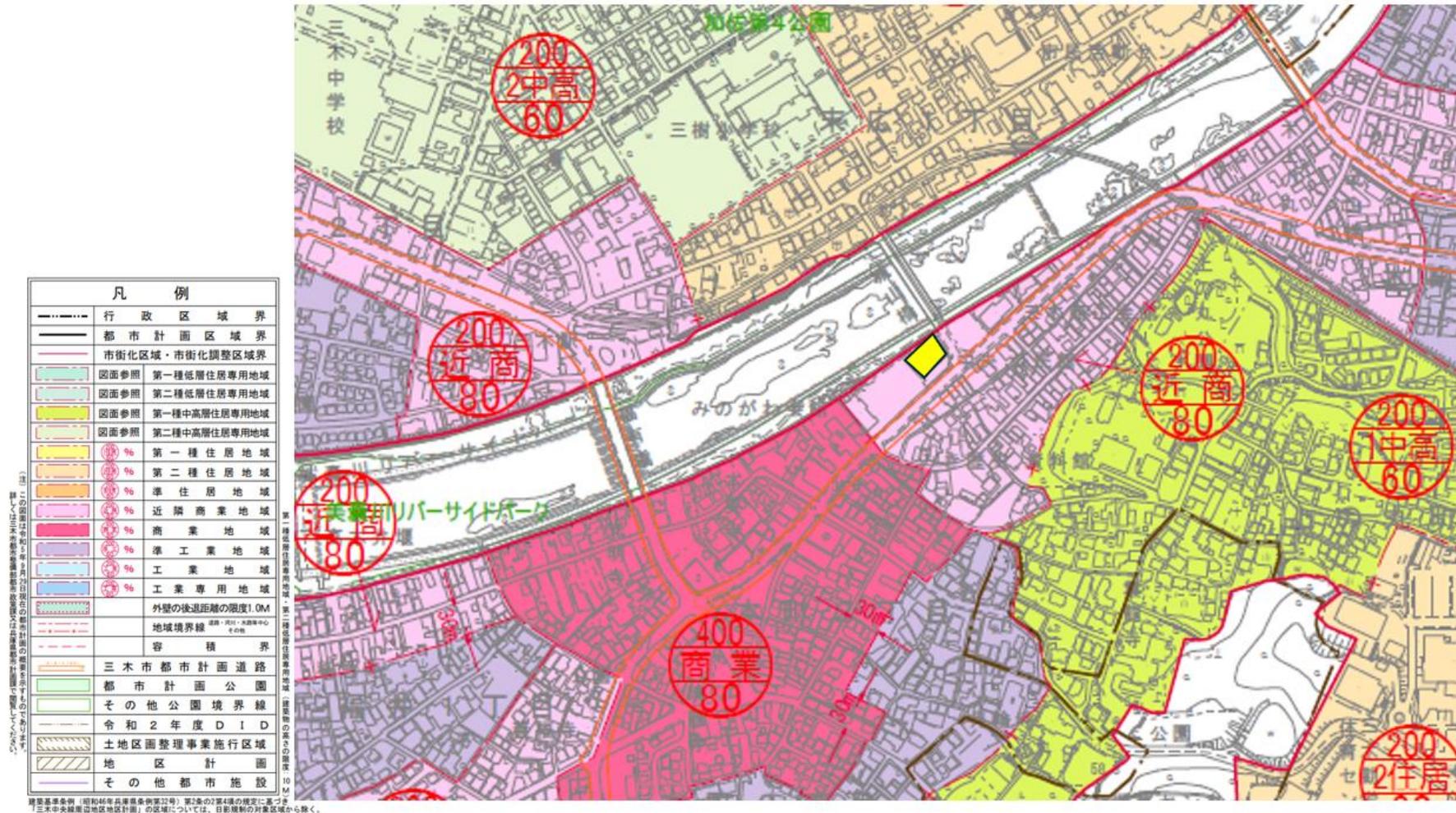
区分	2010年 (H22年)	2015年 (H27年)	2023年 (R5年)
東播都市計画区域	69.0	67.6	64.5
市街化区域	55.1	54.5	53.3
市街化調整区域	13.9	13.1	11.2
吉川都市計画区域	8.7	7.9	6.6
都市計画区域外（細川地区・口吉川地区）	5.1	3.9	3.3

出典：国土交通省都市計画現況調査、三木市統計書

2-2 周辺土地利用の状況

計画地周辺の旧市街地は、主に準工業地域、商業地域、近隣商業地域で構成されています。また、計画地周辺には医療施設やクリニック、薬局、学習塾などが集積しています。一方、計画地周辺は、コンビニエンスストアや食品スーパー、カフェ、飲食店等が少ないエリアとなっています。

図表10 周辺土地利用図



出典：東播都市計画（三木市）総括図図郭割図

図表11 民間施設立地状況



※民間機能・サービスは、Google mapにより確認できたものでQGISにより整理している。

出典：三木市土地利用図データより作成

2-3 周辺交通アクセス等の状況

本市は、高速道路では京阪神と山陽・山陰地方を結ぶ中国自動車道、山陽自動車道及び舞鶴若狭自動車道が整備され、広域的なネットワークが形成されています。また、幹線道路では、市域の軸となる国道175号および国道428号が整備されています。更に県道20号加古川三田線、県道22号神戸三木線、県道38号三木三田線などの主要地方道がそれぞれ整備され、地域間のネットワークが形成されています。

図表12 道路交通網図



出典：三木市地域公共交通網形成計画

公共交通網では、神戸電鉄栗生線が市の南部を通っており、事業計画地は三木駅および三木上の丸駅の間に位置しています。また、中央公民館前には路線バスの停留所が位置しており、恵比須駅方面、三田駅方面、緑が丘方面、北播磨総合医療センター方面など、市内主要地域とのネットワークが形成されています。

図表13 公共交通網図



出典：三木市公共交通総合時刻表（2023年11月版）～おでかけガイド～

2-4 法規制の状況

(1) 水防法による配慮事項

計画地は、一級河川である美嚮川に面しており、水防法に基づくハザードマップにおいて、浸水想定区域（0.5m～3.0m未満の区域）に指定されています。周辺には、土砂災害警戒区域や更に浸水リスクの高い区域もあり、近年の異常気象等を踏まえ、本事業においてもさまざまな自然災害リスクを考慮した施設整備計画が求められています。なお、計画地は土砂災害警戒区域等には指定されておらず、土砂災害時および地震災害時の指定避難所のひとつとして中央公民館が指定されています。

図表14 計画地周辺のハザードマップ



出典：洪水・土砂災害ハザードマップ 三木地区

(2) 兵庫県景観条例による配慮事項

計画地は、兵庫県の「景観形成等に関する条例」に基づき、「歴史的景観形成地区」に指定されており、「三木市三木城下町地区 歴史的景観形成地区及び景観形成重点区域景観ガイドライン」に基づき、地域住民と行政、事業者が一体となって、さらに魅力のある景観の形成を図っていくため、建築物・工作物・自動販売機について、以下の景観形成基準及び景観形成重点基準が定められています。

なお、計画地は当ガイドラインにおいて「幹線道路特例区間」に分類されており、指定地区全域に対する「高さ」「屋根・庇」の基準が緩和されています。

図表15 建築物等に関する基準（一部抜粋）

区域	項目	建築物	工作物
指定地区 全域	高さ	・階数は原則、3階以下とする。やむを得ず4階以上とする場合は、通り（注1）から見たときに、周辺景観と調和した建築物の配置及び意匠となるようにする。	・突出感、違和感を周囲に与えないような意匠とする。
	屋根・庇	・勾配屋根を基本とする。 ・黒、灰色又はこれに近い色彩の仕上げとする。 ・全色相、明度5以下、彩度1以下又は明度6以下の無彩色とする。	・基調となる色彩は、「建築物」の基準に準じる。

外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・白、黒、灰色又は茶系統の落ち着いた色彩とする。ただし、自然素材の自然色を用いる場合はこの限りでない。なお、保護塗装を施す場合は、その素地の色を活かした塗装とする。 ①色相YR系及びY系の5Yまで、明度8以下、彩度4以下（注2） ②無彩色 	
建具	・「外壁」の基準に準じた色彩とするよう努める。	
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀、擁壁を設置する場合は、「外壁」の基準に準じた落ち着いた色彩とし、突出感、違和感を周囲に与えないような意匠とする。 ・生垣、花壇等道路や美嚩川沿いの緑化に努める。ただし、町家等で壁面位置が前面道路から後退していない場合はこの限りでない。 	
建築設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・空調設備の室外機、ダクト類等の建築設備等は、位置、形態、意匠、色彩の工夫や目隠しの設置などにより、通り（注1）や美嚩川から目立たないようにする。 ・屋上設備を設置する場合は、通り（注1）及び上の丸公園や橋梁等の主要な眺望点から見えにくい位置に設置するとともに、「屋根・庇」の基準に準じた色彩とするよう努める。 	
提出物	・できるだけ数を少なくし、意匠及び色彩について、周辺景観との調和に努める。	
幹線道路特例区間	<ul style="list-style-type: none"> ・県道に面する建築物（「有馬・姫路道景観通り」、「東條道景観通り」及び「ナメラ商店街景観通り」に面する建築物については、周辺景観との調和に配慮を要する。）については、「指定地区全域」の「高さ」、「屋根・庇」の基準を除外する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・突出感、違和感を周囲に与えないような意匠とする。 ・基調となる色彩は、「建築物」の基準に準じる。
<p>注1：「有馬・姫路道景観通り」、「東條道景観通り」及び「ナメラ商店街景観通り」をいう。</p> <p>注2：漆喰塗の外壁を修理・修景するため、本来の漆喰の色に合わせる場合はこの限りでない。</p>		

出典：三木市三木城下町地区 歴史的景観形成地区及び景観形成重点区域景観ガイドライン

図表16 自動販売機に関する基準

項目	自動販売機の基準
位置	・隣接する建築物の壁面から突出しないように努める。
意匠	・企業名、商品名等広告を極力控えるなど、周辺景観との調和を図る。
色彩	・建築物に附帯する場合は、当該建築物と同系色とするなど調和した色彩とし、それ以外の場合はけばけばしくないものとし、周辺景観との調和を図る。
その他	・覆い、囲い、ごみ箱など附属物を設置する場合は、位置、意匠、色彩が周辺景観と調和するよう努める。

出典：三木市三木城下町地区 歴史的景観形成地区及び景観形成重点区域景観ガイドライン

3. 現状の施設概要

現地調査、令和5年度の利用実態、及び管理者へのヒアリングに基づき、各施設の施設規模、運営状況、利用状況については以下のとおりです。

3-1 中央公民館の概要

地域の住民のために、実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行い、もって住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的としています。（社会教育法 第20条）

施設は最上階に位置する大ホールをはじめとし、研修室、会議室などの貸室に加え、和室や料理実習室などで構成されています。施設の主玄関は2階に位置しており、1階は倉庫スペースとして多く利用され、各種行事で使用する備品やサークル等の荷物が収納されています。

図表17 施設の概要（中央公民館）

構造	鉄筋コンクリート造
階数・規模	地上4階、塔屋1階 2,585.21㎡
主な諸室	大ホール、和室、料理実習室、研修室、会議室、講座室、パソコン教室、交流ルーム、事務室など
駐車台数	53台（うち車いす用駐車場3台）
利用時間	午前8時30分～午後10時 （但し、日曜日は午後5時まで）
休館日	毎月末日・国民の祝日 年末年始（12月28日～翌年1月4日）
利用料金	1時間につき 200～600円（※部屋により異なる）
利用状況	延べ利用件数：2,741件 延べ利用者数：33,141人（いずれも令和5年度実績）

図表18 中央公民館



3-2 市民活動センターの概要

よりよい地域づくりのための市民の自主的・自立的な公益活動を支援し、市民との協働のまちづくり及び市民相互の交流を促進するとともに、社会福祉活動の推進を図ることを目的としています。（三木市立市民活動センター条例）

施設は最上階に位置する定員500名の大会議室をはじめとし、中会議室、研修室1～3、視聴覚室などの貸室に加え、和室や託児室、カーペット敷きの多目的室などで構成されています。市民のサークル活動が多くを占めていますが、多くの人を収容できる大会議室は市役所主催の説明会などにも利用されるなど、官民間問わず多くの利用が見られます。

図表19 施設の概要（市民活動センター）

構造	鉄筋コンクリート造
階数・規模	地上3階 2,705.80㎡
主な諸室	大会議室、中会議室、会議室、視聴覚室、研修室、多目的室、和室、託児室、事務室など
駐車台数	80台
利用時間	午前8時30分～午後10時 （但し、日曜日・休日は午後5時まで）
休館日	日曜日、毎月第3木曜日 年末年始（12月28日～翌年1月4日）
利用料金	1時間につき 200～1,200円（※部屋により異なる）
利用状況	延べ利用件数：2,783件 延べ利用者数：44,472人（いずれも令和5年度実績）
その他	ハートフルプラザ3階に分館あり

図表20 市民活動センター



3-3 高齢者福祉センターの概要

市内全地域の高齢者を対象として、高齢者に社会参加の機会、生涯学習の場、生きがいつくりの機会を提供することを目的とします。老人福祉の増進のための事業、老人の心身の健康に資するための教養講座、レクリエーションその他広く老人が自主的かつ積極的に参加することのできる事業を実施しています。（三木市立高齢者福祉センター条例、老人福祉法第13条）

施設は、研修室、会議室等で構成され、部屋数は4施設の中で最も少ないですが、工作室や広い和室など特徴的な部屋を有しています。また、マイクロバスを所有しており、敷地内に専用車庫が併設されています。

図表21 施設の概要（高齢者福祉センター）

構造	鉄骨造
階数・規模	地上2階 806.38㎡
主な諸室	研修室、講座室（和室）、会議室、工作室、事務室など
駐車台数	18台
利用時間	午前8時30分～午後10時 日曜日は午前8時30分～午後5時
休館日	毎月末日、国民の祝日 年末年始（12月29日～翌年1月4日）
利用料金	1時間につき 150～500円（※部屋により異なる）
利用状況	延べ利用件数：1,075件 延べ利用者数：8,834人（いずれも令和5年度実績）
その他	バス（定員33名）

図表22 高齢者福祉センター



3-4 高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ）の概要

高齢者に生涯学習の場を提供し、生きがいある生活と仲間づくりの輪を広げ、新しい教養を身に付けて充実した生活を創造し、そして学んだことを地域社会で生かしていただくことを目的としています。

施設は学校を改修した建物を利用しており、利用件数・人数に対して部屋数も十分に確保されており、廊下や玄関ホールなどの共用空間もゆとりある空間となっています。

他の施設と異なり、高齢者大学・大学院の授業のある日（大学・大学院共に月2回程度）とそれ以外の日の利用人数の差が大きいことが特徴的です。高齢者大学ではその日最初の授業を全員（各学年50名×4学年＝最大200名）で受け、その後は4～5クラスに分かれて授業を受けるという形式を取っており、昼食を挟んで午後のクラブ活動まで一日中多くの人々が施設を利用します。

図表23 施設の概要（高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ））

構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
階数・規模	地上2階 2,727.82㎡(体育館を含む)
主な諸室	大会議室（体育館）、研修室、理科室、木工室、パソコン室、調理実習室、事務室など
駐車台数	一般駐車場 約20台、グラウンドに100台程度駐車可能 (高齢者大学を対象とした通学バスあり)
利用時間	午前8時30分～午後10時 (但し、日曜日は午後5時まで)
休館日	月曜日、国民の祝日 年末年始（12月28日～翌年1月4日）
利用料金	1時間につき 200～1,500円（※部屋により異なる）
利用状況	延べ利用件数：1,255件 延べ利用者数：20,972人（令和5年度実績）
その他	高齢者大学（各学年50名×4年） 入学金12,000円、受講料年間10,000円

図表24 高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ）



3-5 商工会館の概要

地域唯一の総合経済団体として運営し、地域の商工業者の世論を代表して商工業の振興発展に努めています。また、現場で直接的に中小企業、小規模事業者の現状把握を行い、課題改善・解決を支援し、会員企業の持続的発展と地域の魅力向上、社会福祉の増進に繋がる取組を国・県・市と連携して行っています。（商工会議所法）

施設は商工会議所職員が利用する諸室や大会議室等の貸会議室のほかに、1階には玄関に隣接して地域の特産品を紹介する物産陳列コーナーが設けられています。3階の一部はテナント貸室として利用されており、現在は6団体がテナントとして入居しています。

図表25 施設の概要（商工会館）

構造	鉄筋コンクリート造
階数・規模	地上4階、塔屋2階 1,827.68㎡
主な諸室	大会議室、研修室、小会議室、特別会議室、談話室、物産陳列ホール、商工会議所事務室、資料室、会頭室、団体事務室など
駐車台数	約10台
利用時間	午前9時～午後9時
休館日	土・日曜日、国民の祝日 年末年始
利用料金	会員の場合 1,045～7,810円 非会員の場合 2,090～15,620円
利用状況	延べ利用件数：801件（令和5年度実績）
その他	一部居室はテナント貸室（団体事務室）として利用 現在は6団体が入居

図表26 商工会館



第4章 基本方針

1. 複合施設の基本方針・コンセプト

本複合施設では、学生も含めた若者や、子育て世代、高齢者など、多世代交流を促進する、生涯学習および市民活動の拠点として、地域のにぎわいづくりにつなげることを目指します。

施設整備の基本的な考え方は、以下の通りです。

1-1 地域のつどいの場づくり

三木地域の住民のための公民館機能を維持しつつ、社会教育、地域コミュニティ及び地域まちづくりの推進拠点とします。

1-2 市民活動の場づくり

よりよい地域づくりのための市民活動を支援し、市民との協働のまちづくりの推進拠点とします。

1-3 高齢者の生きがいづくり

市全域における高齢者福祉の推進とともに、高齢者の生きがいづくりの推進拠点とします。

1-4 施設周辺のにぎわいづくり

公共交通の利便性を活かし、多世代が集い、交流できる拠点とします。施設利用者が公共交通機関（神戸電鉄・神姫バス）を利用することで、施設周辺への人の往来が増え、にぎわいの創出が期待できます。

1-5 快適な利用や効率的な管理運営を見据えた施設の配置

利用者が快適に利用できるよう多目的スペースを中心に各室を配置するとともに、効率的な管理運営ができるよう管理事務所の配置を検討します。

1-6 公共施設の維持管理マネジメント

「三木市公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、周辺施設の集約化・複合化により安全で快適な施設を長く維持し、運営コストを最小限にするとともに、市民サービスの向上を目指します。

図表27 施設と交流空間のイメージ（別棟案）



2. 関係者の意見

本計画の策定にあたり、関係各所から寄せられた意見を以下に記載します。これらの意見は事業者の募集・選定、その後の施設の基本設計・実施設計の中で実現性を検証し、計画に反映していきます。

図表28 関係者からの意見の一部抜粋

中央公民館・市民活動センター・高齢者福祉センター・まなびの郷みずほからの主な意見	<ul style="list-style-type: none">• 市民協議会や一般団体の備品が多く、保管場所の確保が必要。• 点訳、音訳などのボランティアの活動や備品の保管のための部屋が必要。• 災害時の指定避難所としての機能が必要。
商工会議所からの主な意見	<ul style="list-style-type: none">• 金物、ゴルフ、山田錦などの地域資源を活用した事業などのPRの場があればよい。
各団体から頂いた主な意見	<ul style="list-style-type: none">• 駐車場不足や貸館が不自由にならないかが心配。• 高齢者のほか、若者や子育て世代、これまで来たことがない人たちなど多世代が集まる魅力的な施設としてほしい。• 公共施設の建替えだけに終わらず、ホテル建設をはじめとするまちのにぎわいに資する事業として推進してほしい。

第5章 導入機能計画

1. 利用実績の分析

本事業では、4施設および商工会館を集約するにあたり、施設機能の統合による延床総面積の縮小化及び将来的な維持管理コストの縮減、施設稼働率の向上が求められています。そのため、令和5年度の利用実態について、各施設の利用実績を統合して分析することで本複合施設として必要な機能を整理し、重複する機能や各室の面積の適正化を図ります。

1-1 利用主体による分析

利用主体に応じた利用状況については、次の傾向が見られました。

- 商工会館を除いた4施設の利用人数を分析したところ、利用の半数以上は10人以下での利用であり、30人以下での利用が全体の約95%（94.55%）を占めています。利用者が50人以上となるケースは年間で181件（全体の2.45%）であり、およそ2日に1件程度であることがわかります。
- 1回あたりの参加人数は、人数の最頻値は5人、平均値は13.59人となっています。大人数のイベントが平均値を押し上げていますが、全体として少人数での活動が多いことがうかがえます。
- 利用件数や人数の多い団体を抽出して分析したところ、施設管理者が主催している活動や市役所が主催している活動が多くみられ、件数・人数ともに上位に位置しています。
- その他の利用ではダンス、楽器演奏、合唱、手話教室、囲碁・将棋など民間サークルによる多様な利用が見られます。

図表29 利用1回あたりの参加人数（4施設の合計）

1回あたり 人数	件数		累計人数	
5人以下	1,791	24.27%	6,752	6.73%
6～10人	2,571	34.83%	20,329	20.26%
11～15人	1,450	19.65%	18,716	18.66%
16～20人	825	11.18%	14,743	14.70%
21～25人	183	2.48%	4,231	4.22%
26～30人	159	2.15%	4,537	4.52%
31～35人	64	0.87%	2,128	2.12%
36～40人	62	0.84%	2,420	2.41%
41～45人	39	0.53%	1,675	1.67%
46～50人	56	0.76%	2,760	2.75%
51人以上	181	2.45%	22,026	21.96%
合計	7,381	100.00%	100,317	100.00%

図表30 利用件数・人数の多い団体（5施設の合計）

■件数

順位	利用団体	件数
1	三木市役所市民生活部市民協働課	706
2	高齢者大学	377
3	三木市社会福祉協議会	368
4	高齢者福祉センター主催事業	326
5	パソコン教室	235
6	中央公民館主催事業	154
7	ダンスサークル	130
8	手話サークル	119
9	三木市役所健康福祉部福祉課	113
10	中央公民館主催事業	113
11	三木市役所健康福祉部障害福祉課	112
12	商店街連合会	109
13	囲碁サークル	93
14	ダンスサークル	82
15	こども食堂運営団体	81
16	吹奏楽サークル	76
17	経営者相談室	74
18	ロータリークラブ	65
19	工作サークル	58
20	バドミントンサークル	52
21	合唱サークル	52
22	断酒会	51
23	体操サークル	49
24	詩吟サークル	48
25	地域振興団体	47
26	老人クラブ	47
27	華道サークル	47
28	三木地区ふれあい交流事業推進委員会	47
29	卓球サークル	46
30	体操サークル	46

■人数（※商工会館は含まない）

順位		延べ人数
1	三木市社会福祉協議会	9388
2	高齢者大学	8759
3	三木市役所市民生活部市民協働課	7458
4	高齢者福祉センター主催事業	3224
5	パソコン教室	2167
6	三木市役所健康福祉部福祉課	2021
7	中央公民館主催事業	2009
8	こども園	1977
9	三木市教育委員会教育総務部文化・スポーツ課	1922
10	こどもキャンプ事業	1800
11	三木市役所健康福祉部障害福祉課	1658
12	手話サークル	1423
13	吹奏楽サークル	1186
14	中央公民館主催事業	1115
15	卓球サークル	1033
16	地域振興団体	1008
17	ダンスサークル	961
18	三木地区ふれあい交流事業推進委員会	958
19	バドミントンサークル	871
20	合唱サークル	868
21	三木市選挙管理委員会	850
22	合唱サークル	806
23	ダンスサークル	794
24	老人クラブ	765
25	中央公民館主催事業	763
26	合唱サークル	742
27	気功サークル	740
28	工作サークル	725
29	体操サークル	689
30	三木市役所市民生活部人権推進課	662

1-2 諸室・機能の違いによる分析

諸室や機能別の利用状況については、次の傾向が見られました。

- 市民活動センターの研修室1～3（40㎡程度）、中央公民館の会議室（80㎡程度、2室分割可）などが数多くの団体に利用されており、需要が高いと想定されます。
- 工作室、調理実習室などの部屋はその他の部屋に比べて利用件数・団体数・人数共に少なく、これらの諸室は特定の目的に限定的に利用されていることがわかります。
- 畳の部屋も一般の部屋に比べて利用件数、人数共に少ないといえます。
- 二間の和室や移動間仕切壁を設置した会議室など、2室に分割して異なる利用が可能な部屋も存在しますが、一般的な部屋と比べ利用率に大きな差は見られませんでした。
- 中央公民館大ホールは1日1件以上の利用がありますが、1件あたりの利用人数は定員に比べて大幅に少なく、少人数での利用が多いことがわかります。

図表31 部屋ごとの利用状況

施設名称	部屋名称	件数 (月平均 ^{※2})	延べ人数 (月平均 ^{※2})	1件あたりの 人数	延べ利用時間 (月平均 ^{※2})	1件あたりの 利用時間
中央公民館	大ホール	44.9	745.4	16.6	179:22	3:59
	会議室1,2 (※1)	36.3	267.5	7.4	158:47	4:22
	料理実習室	3.5	30.3	8.7	25:42	7:20
	講座室	23.2	226.9	9.8	75:05	3:14
	和室1,2 (※1)	11.9	67.3	5.6	33:22	2:48
	研修室1,2 (※1)	29.7	398.4	13.4	103:20	3:28
	交流ルーム	13.9	80.7	5.8	44:52	3:13
	ふれあいの間 (パソコン教室)	7.8	65.4	8.4	16:55	2:09
だんらん・憩いの間 (※1)	46.3	325.9	7.0	98:20	2:07	
市民活動 センター	大会議室	19.7	945.8	48.1	118:20	6:01
	中会議室	23.2	471.7	20.4	123:55	5:20
	研修室1	31.4	295.4	9.4	115:50	3:41
	研修室2	12.3	138.9	11.3	55:15	4:28
	研修室3	18.3	160.9	8.8	73:55	4:01
	視聴覚室	22.1	259.3	11.7	80:45	3:39
	2階会議室	23.5	283.9	12.1	91:35	3:53
	多目的室	29.8	318.3	10.7	106:05	3:33
	2階和室	5.4	70.8	13.1	34:50	6:25
託児室	4.8	58.8	12.4	30:00	6:18	
高齢者福祉 センター	研修室	21.0	290.2	13.8	47:32	2:15
	会議室1,2 (※1)	20.9	189.8	9.1	48:45	2:19
	講座室1,2 (※1)	26.3	285.1	10.9	59:12	2:15
	工作室	3.8	26.3	7.0	9:22	2:30
まなびの郷 みずほ	体育館	20.0	545.1	27.3	54:36	2:43
	研修室1	15.7	210.3	13.4	44:55	2:52
	研修室2	12.4	243.2	19.6	38:37	3:06
	研修室3	5.7	125.3	22.1	17:25	3:04
	研修室4	22.7	273.8	12.1	69:20	3:03
	研修室5	1.4	30.3	21.4	9:05	6:24
	理科室	3.3	56.4	17.4	19:05	5:52
	調理室	2.6	49.3	19.1	14:30	5:36
	木工室	4.6	58.3	12.7	25:00	5:27
	会議室	9.7	104.4	10.8	21:40	2:14
パソコン室	1.6	8.3	5.2	5:10	3:15	
商工会館	大会議室	17.1	-	-	81:40	4:46
	小会議室	8.8	-	-	28:57	3:18
	研修室 (※1)	25.1	-	-	162:12	6:28
	特別会議室	6.1	-	-	36:25	5:59

(※1) 分割して利用できる部屋を示し、分割利用している場合は重複して計上している

(※2) 月平均は年間の合計数を12で除した値を示す

1-3 曜日や時期の違いによる分析

曜日別や月別の利用状況については、次の傾向が見られました。

- 水曜日が最も利用件数が多く、1件あたりの人数・時間は少ない傾向にあり、逆に日曜日は利用件数が最も少なく、1件あたりの人数は最も多い傾向が見られます。
- 土曜日は利用件数、人数、時間すべての面で比較的高い傾向にあります。
- 火曜日と木曜日にも利用人数が多い傾向が見られます。これは高齢者大学の授業が主に火曜日と木曜日に行われることが要因の一つと考えられます。
- 利用件数は行事の多い11月が最も多く、8月は件数は少なくなる反面、1件あたりの利用時間が長くなる傾向が見られます。
- 全体としてみると月ごとの利用件数に差異は少なく、年間通じて一定の頻度で利用されていることがわかります。

図表32 曜日ごとの利用状況（5施設の合計）

曜日	件数 (月平均*)	延べ人数 (月平均*)	1件あたりの 人数	延べ利用時間 (月平均*)	1件あたりの 利用時間
月曜日	62.3	636.3	10.22	264:35	4:15
火曜日	102.8	1415.3	13.77	373:32	3:38
水曜日	124.3	1309.6	10.54	446:40	3:35
木曜日	111.0	1517.5	13.67	458:16	4:07
金曜日	80.5	925.5	11.50	350:47	4:21
土曜日	100.0	1206.7	12.07	465:25	4:39
日曜日	56.5	1398.9	24.76	265:15	4:41

※月平均は年間の合計数を12で除した値を示す

図表33 月ごとの利用状況（5施設の合計）

月	件数	延べ人数	1件あたりの 人数	延べ利用時間	1件あたりの 利用時間
R5年4月	622	8259	13.28	2419:45	3:53
R5年5月	595	7604	12.78	2392:30	4:01
R5年6月	633	7583	11.98	2379:00	3:45
R5年7月	679	8315	12.25	2912:00	4:17
R5年8月	560	8707	15.55	2973:00	5:18
R5年9月	673	8175	12.15	2529:00	3:45
R5年10月	658	7556	11.48	2373:30	3:36
R5年11月	706	13985	19.81	3597:00	5:05
R5年12月	602	7819	12.99	2207:30	3:40
R6年1月	597	6543	10.96	2299:00	3:51
R6年2月	678	8311	12.26	2729:30	4:01
R6年3月	644	8061	12.52	2682:30	4:09

2. 導入機能別の計画

利用実績の分析を踏まえ、本複合施設には主に以下の機能を有する諸室を導入することとします。詳細は、別添資料の「想定する諸室の基本性能」をご参照ください。

図表34 導入機能別の計画

大ホール（大会議室）	<ul style="list-style-type: none"> • 大人数のセミナー、音楽演奏会、高齢者大学の全生徒による講義などを主な用途とする。 • ステージのある300人程度収容可能なホール×1室とする。楽器演奏を想定した音響設備を設置し、天井高は4～5m程度とし、吸音性能のある壁や天井とする。
中規模（30～100人収容）の会議室	<ul style="list-style-type: none"> • 高齢者大学の授業（最大50名）、30～100名程度の利用を主な用途とする。 • 定員100名程度の会議室と、定員50名程度の会議室で構成する。広い会議室は遮音性能のある移動間仕切壁で2室に分割することで定員50名程度の会議室×5室を確保できるようにする。
会議室、小会議室	<ul style="list-style-type: none"> • 定員30名以下の会議、セミナー、体操、ダンス、文化系サークル活動、合唱、楽器演奏などの活動を想定した特徴ある諸室を計12室確保する。 • 料理実習室、工作室、和室（畳の部屋）は利用件数・人数は他の部屋に比べて少ないが、一定の需要があり各施設管理者からの要望もあるため、12室のうち各1室をこれらの機能を有する部屋として整備する。
その他コミュニティセンターエリアの諸室	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティセンターの運営に必要な事務室その他諸室を設ける。また、ボランティアの活動に必要な諸室や市役所や地域情報の広報のためのスペースを設ける。
商工会議所	<ul style="list-style-type: none"> • 日常的な商工会議所の運営のために必要な諸室に加え、商工会議所が優先的に利用する会議・セミナーのための150㎡程度の研修室を設ける。 • テナントのための貸室スペースを設ける

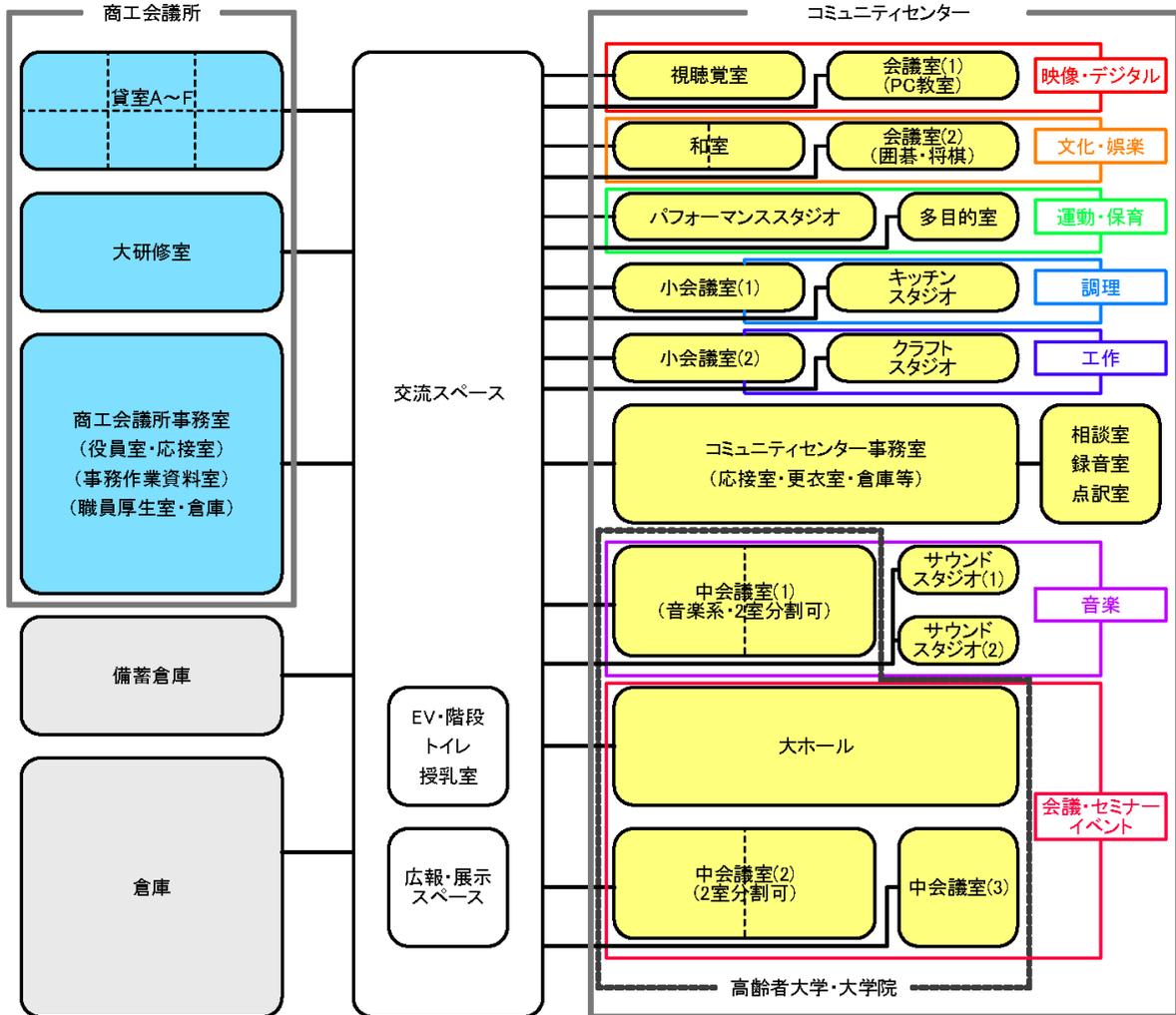
図表35 主な諸室の機能

分類	部屋名	主な利用				備考	既存施設との関係				
		会議	運動	音響	その他		中	市	高	み	商
生涯学習 市民活動 高齢者福祉 貸館	大会議室	○	○	○	○	集会、研修、音楽、軽運動 ステージを設ける	◎	◎	○	◎	○
	中会議室(1)【2室分割】	◎				高齢者大学教室	○	○	◎	◎	○
	中会議室(2)【2室分割】	○		◎		2室分割 音楽、高齢者大学教室	○	○	◎	◎	
	中会議室(3)	◎			○	展示、高齢者大学教室				◎	
	会議室(1) →視聴覚室	○		◎		映像音響設備	○	◎	◎		
	会議室(2) →パフォーマンススタジオ		◎	○		ダンス、体操	○	○			
	会議室(3)	◎				パソコン教室	◎	○	○	◎	
	会議室(4)	○			◎	囲碁・将棋	○	◎			
	会議室(5) →和室【2室分割】	○				和室、2室分割	◎	○	◎	◎	
	会議室(6) →キッチンスタジオ	○			◎	調理	◎	◎		◎	
	小会議室(1)	◎			○	キッチンスタジオと連携	○	○	◎	○	
	小会議室(2)	◎			○	クラフトスタジオと連携	○	○	◎	○	
	小会議室(3) →多目的室	○	◎		○	子育て支援、体操 カーペット床	○	◎			
	小会議室(4) →クラフトスタジオ	○			◎	工作	○		◎	◎	
	小会議室(5) →サウンドスタジオ(1)	○		◎		楽器演奏、歌唱	○	◎	◎		
	小会議室(6) →サウンドスタジオ(1)	○		◎		楽器演奏、歌唱	○	◎			◎
	相談室				◎	相談ブース×3室		◎			
	録音室			◎		録音設備		◎			
	点訳室	◎				専用設備		◎			
	防災	倉庫				◎	施設用・行事用 サークル用倉庫	◎	◎	◎	◎
防災備蓄倉庫					◎	災害時防災備用品倉庫					
商工会議所	大研修室（貸会議室）	◎				研修、会議 商工会議所が管理					◎

■凡例 中：中央公民館、市：市民活動センター、高：高齢者福祉センター、み：まなびの郷みずほ、商：商工会館
◎：関係性が強い、○：関係性がある

また、各部屋の相互関係は以下の通りとします。

図表36 主な諸室の関係性



3. 民間収益施設

本複合施設に導入する民間収益施設については、官民連携事業により多世代の人々が集い、交流することのできる機能を整備し、地域の拠点となるサービスの導入を目指します。

具体的には、飲食機能や物販機能、イベント等の収益事業を導入することで、利用者の利便性や滞留性が高まり、施設の魅力が向上すると考えます。民間事業者へ聴取した、「三木市中央公民館等複合施設基本計画策定に向けたヒアリング調査」では、「カフェ」や「喫茶店」、「スーパーマーケット」等の導入可能性について意見を寄せられました。

また、民間機能の詳細な用途や規模については、民間事業者の提案等によるものとします。

図表37 想定される民間収益施設の例：和光市広沢複合施設「わびあ」和みカフェ



出典：和光市広沢複合施設「わびあ」ホームページ：<https://wapia.jp/>

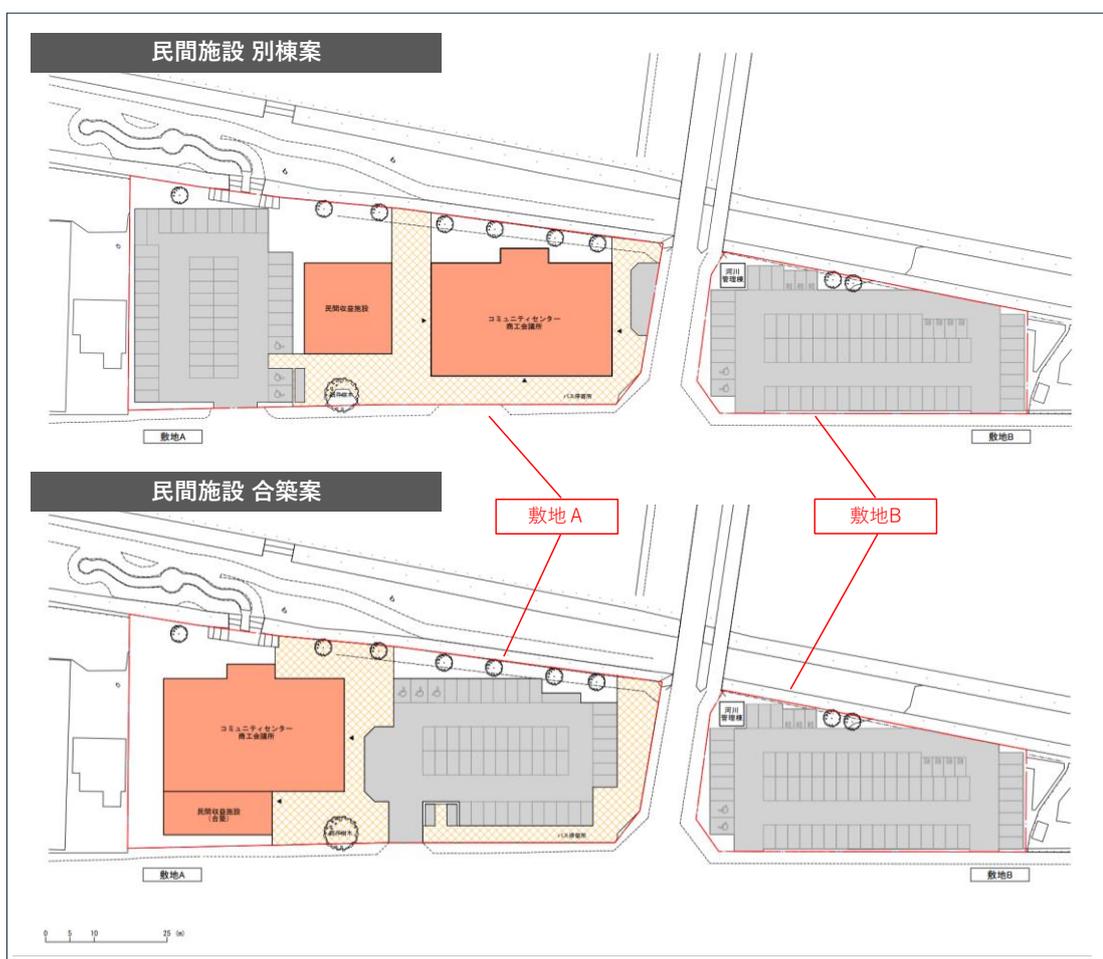
第6章 施設全体計画

1. 機能間の連携・利用イメージ

本複合施設と民間収益施設は近接した配置とし、それぞれの利用者が相互に交流ができ、相乗効果が期待できる配置とします。また、民間収益施設は施設を利用する人だけでなく、近隣住民も利用しやすいように配慮した計画とします。

本複合施設内では、コミュニティセンターエリアと商工会議所エリアは一体の建物として整備し、トイレ・階段・エレベーターなどは共用とします。商工会議所エリアは個別に閉鎖できるように配慮します。また、敷地Aの一部と、敷地Bの全域を駐車場として整備します。いずれの駐車場からも建物までたどりつける段差のない歩道空間を整備します。

図表38 配置イメージ図



2. 施設計画

本複合施設は、避難所となる公共施設として相応しい性能を有する建物として、また今後の三木市において公民館等の建物を整備する際のロールモデルとなるよう、以下に示すポイントを重視した施設計画とします。（性能基準の詳細については別添資料参照）

なお、民間収益施設はこの限りではないものとし、市と事業者との協議の上で性能を規定します。

2-1 解体・配置計画（ゾーニング等含む）

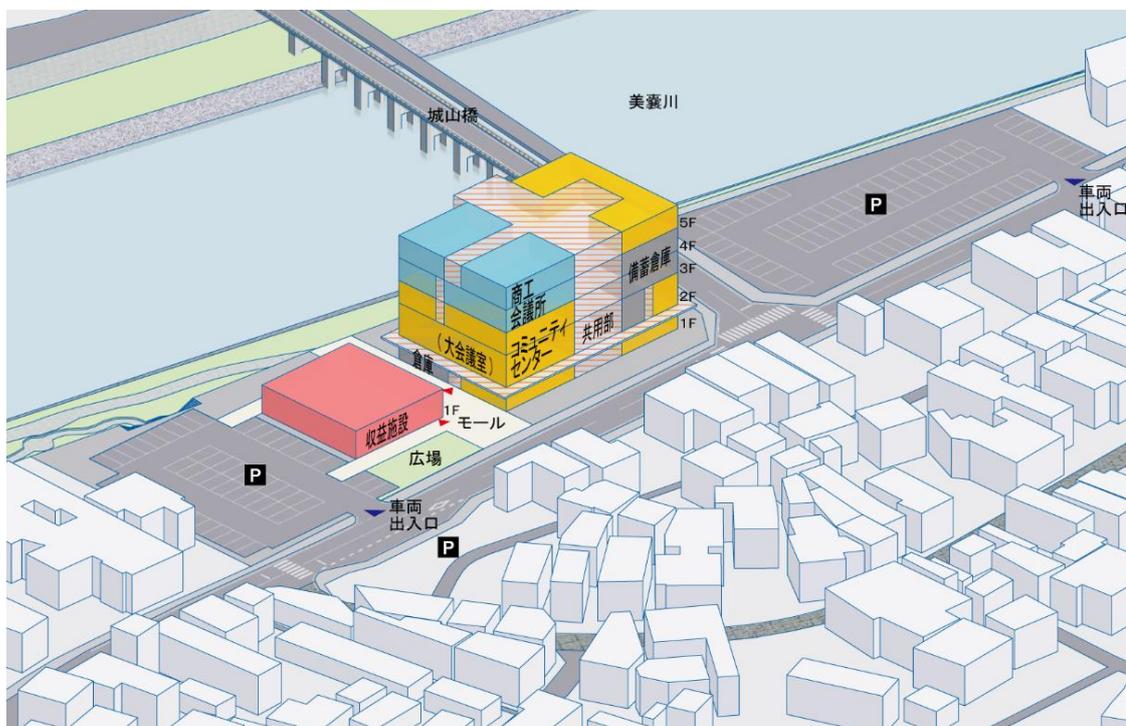
主要な建物は敷地Aに配置することを想定し、現在の中央公民館等の既存建物を撤去した後に建設します。敷地Bについては、商工会議所が移転後に現建物を撤去し、駐車場や民間収益施設用地として活用します。道路沿いにあるイチョウはできる限り現位置での保存に努めます。

2-2 平面・断面計画

平面計画では各階の中心に廊下やエレベーターといった共用空間、その周囲に諸室を配置します。誰でも利用できる共用空間は交流スペースとしても利用できるように計画します。

断面計画は浸水の恐れのある1階には主に倉庫等に利用し、防災備蓄倉庫や設備室等は上階に配置します。多くの人が利用し、避難所ともなる大ホールは2階、コミュニティセンター事務室は3階、商工会議所は4～5階とします。

図表39 平面・断面構成イメージ図（民間施設 別棟案）



■要求室一覧表

階数	コミュニティセンター	共用部	商工会議所
5F	和室 会議室(2) (囲碁・将棋) 視聴覚室	交流スペース WC	大研修室 貸室 A～F
4F	会議室(1) (PC教室) 小会議室(2) クラフトスタジオ	交流スペース WC 備蓄倉庫	事務室・相談室 役員室・応接室 職員厚生室 事務作業資料室 倉庫 (商工会議所)
3F	事務室・応接室等 相談室 × 3、録音室、点訳室 多目的室 (カーペット) パフォーマンススタジオ キッチンスタジオ、小会議室(1)	交流スペース WC 備蓄倉庫	—
2F	大ホール 中会議室(1) (音楽系・2室分割可) サウンドスタジオ(1) サウンドスタジオ(2)	交流スペース WC 備蓄倉庫	—
1F	中会議室(2) (2室分割可) 中会議室(3)	エントランスホール 広報・展示スペース (共用) WC 倉庫 × 2	—

2-3 構造計画

構造はRC造またはS造とし、大地震の後に構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図ります。

2-4 設備・防災計画

火災に対して人命の安全が確保されるよう耐火建築物とし、多数の利用者が安全に避難できる計画とします。また、想定される浸水に対して構造体の安全を確保するとともに、施設の機能維持に必要な諸室は浸水の恐れのない階に配置します。

2-5 外構・駐車場計画

駐車場は敷地A、敷地Bの合計で一般車120台程度確保します。また、これに加えて兵庫県福祉のまちづくり条例に準拠した車椅子利用者駐車施設を5台程度整備します。

2-6 DX推進計画

すべての諸室にLAN配線を整備し、施設内は公共無線LANが利用できる環境を整備することで、将来的なDX推進が可能な環境整備を行います。

2-7 河川空間との連携

外部空間では河川への視界が開け、河川及び河川敷のリバーサイドパークへと自然と導かれる動線を確保します。また、建物内では共用部から河川方向への景観を楽しめる窓を設けます。

2-8 環境配慮計画

三木市地球温暖化対策実行計画に準じ、本複合施設は基準一次エネルギー消費量から、50%以上の一次エネルギー消費量を削減したZEB Readyに相当する省エネ性能を確保します。

図表40 河川空間との連携イメージ（民間施設 別棟案）



第7章 事業スキームの検討

1. 公共施設及び商工会議所の整備スキーム

本事業では、以下の業務が想定されます。

図表41 本事業の業務内容

	施設	事業主体	業務内容
既存 施設	中央公民館	市	解体設計業務、解体撤去業務
	商工会館	商工会議所	解体設計業務、解体撤去業務
新設 施設	コミュニティセンター	市	設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務
	商工会館	商工会議所	設計業務、建設業務、維持管理業務
	民間収益施設	民間事業者	設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務

本事業では、市のコミュニティセンターと、商工会議所の商工会館を一つの施設として整備することとなりますが、商工会館の事業方式としては自ら費用負担することを前提とし、区分所有方式を採用します。区分所有方式の特徴としては、以下が挙げられます。

図表42 区分所有方式の特徴

- ・建物全体を区分所有建物として、商工会館部分の建物は商工会議所が所有する方式。
- ・市及び商工会議所は、それぞれが所有する建物部分について費用負担をする。
- ・施設所有に応じて、それぞれ施設整備及び維持管理を行うため、複数の契約が必要となる。
- ・それぞれ必要な範囲のみを所有するため、責任が明確化される。

2. 想定される事業手法

本事業のように、施設整備及び管理運営を行う事業において、想定される官民連携の事業手法について、次のものが挙げられます。

図表43 公共施設で想定される事業手法の特徴

方式	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI-BTO方式
概要	設計者、施工者をそれぞれ市が個別に選定・発注する方式。管理運営は、公共自らが実施するか、指定管理等により民間に委託する。	公共が資金調達し、設計・施工を一括して事業者が発注する方式。管理運営は、従来手法と同様、公共自らが実施するか、指定管理等により民間に委託する。	公共が資金調達し、設計・施工・管理運営を一括して事業者が発注する方式。民間事業者の提供するサービスに応じて公共が料金を支払う。	民間事業者が資金調達をして、設計・施工を行い、施設完成後に公共に所有権を移転。民間事業者が維持管理・運営を行う。
施設所有	公共	公共	公共	公共
設計	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者
建設	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者
維持管理	公共	公共	民間事業者	民間事業者
運営	公共	公共	民間事業者	民間事業者
資金調達	公共	公共	公共	民間事業者

本事業では、設計・建設・管理運営をまとめて委託できる事業手法を設定することとし、金利負担やSPC設立費用が抑えられ事業者の参画がしやすいと見込まれる「DBO方式」とします。

3. 民間収益施設の事業スキーム

民間収益施設の事業スキームは、公共施設と民間施設を別棟とするか合築とするかにより大きく異なります。別棟方式・合築方式における特徴としては以下が挙げられます。

図表44 民間収益施設で想定される事業手法の効果

方式	効果
別棟方式	<ul style="list-style-type: none"> ・管理区分が明確である。 ・公共施設にとらわれず、民間施設として必要な仕様で施設整備ができる。
合築方式	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が、公共施設と民間収益施設を合わせて使うことで、賑わい形成や利便性向上の相乗効果が見込まれる。 ・維持管理費を抑えやすい。 ・建物を貸付ける方式の場合は、民間事業者は、投資費用が抑えられるため事業に取り組みやすい。 ・建物を区分所有する方式の場合は、民間事業者が建物を所有することで管理区分が明確である。

4. 全体事業スキーム

ここまでの項目を踏まえて、本事業における全体の事業スキームとしては以下を想定します。本複合施設は区分所有建物となる事から、施設の共用部については、区分所有者である市及び商工会議所が連携しながら維持管理を実施します。

図表45 想定される全体事業スキーム

分類	具体的な機能	事業手法	カック内は事業類型				詳細
			施設所有	設計・建設	維持管理	運営	
コミュニティセンター	・事務室 ・貸室	DBO	市	事業者 (サービス対価)	事業者 (サービス対価)	市・事業者 (サービス対価)	・設計・建設・維持管理・運営を一括で事業者へ委託
商工会館	・事務室 ・貸室	DBO	商工会議所	事業者 (サービス対価)	事業者 (サービス対価)	商工会議所	・設計・建設は市から一括で委託し、整備完了後に市から商工会議所に引渡す。専用部分の維持管理を事業者へ委託
共用部	・廊下・トイレ ・外構 ・駐車場 など	DBO	市・商工会議所の共有	事業者 (サービス対価)	事業者 (サービス対価)	—	・設計・建設は市から一括で委託し、整備完了後に共有とする。 ・維持管理は管理組合を通じて、事業者へ委託
民間施設	・提案による	事業者の提案による	事業手法による	事業手法による	事業者 (独立採算)	事業者 (独立採算)	【別棟方式】 ・市から事業者へ土地を貸し、その上で事業者が民間施設を設置し事業を行う。 【合築方式】 ・民間施設を公共施設と一体で整備し、そこで事業者が民間事業を行う。

第8章 事業計画

1. 概算事業費

第6章までで検討したモデルプランを元に、本事業で想定される事業費について試算を行いました。結果は以下のとおりです。

図表46 想定事業費

項目	金額（税抜）	備考
イニシャルコスト	約 29 億円	既存施設の解体・撤去費、新設複合施設の設計費・工事監理費・建設費・備品費等を含む
ランニングコスト	約 2,600 万円／年	新設複合施設の維持管理費

※モデルプランの施設規模から想定される事業費に対して、公募時までに見込まれる物価高騰を加味して試算

※各事業費は、コミュニティセンター及び商工会館で見込まれる事業費を合算したもの

※民間収益施設についてのコストは含まない

2. 事業スケジュール

これまでで想定する施設規模及び事業手法を前提とした場合に、想定される事業スケジュールは以下のとおりです。

図表47 想定事業スケジュール

		2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)	2029年度 (R11年度)	2030年度 (R12年度)	～
公募		事業者募集 選定・契約						
民間施設 別棟案	解体		既存施設 解体設計	中央 公民館 解体工事			商工会館 解体工事	
	建設		複合施設 基本設計・実施設計		複合施設 新設工事		駐車場 工事	
	管理 運営	現中央公民館 を運営	機能 仮移 転	仮施設にて 中央公民館を運営			供用 開始 準備	複合施設 維持管理・運営
民間施設 合築案	解体		既存施設 解体設計				中央公民館 商工会館 解体工事	
	建設		複合施設 基本設計・実施設計		複合施設 新設工事		駐車場 工事	
	管理 運営	現中央公民館 を運営					供用 開始 準備	複合施設 維持管理・運営

3. 今後の課題

本事業では、以下の課題が想定されます。引き続き検討を進めていきます。

3-1 事業期間の設定

民間収益施設の事業手法は「定期借地権方式」を想定していますが、その場合、事業者が建設する建物等の投資回収が見込めるように、出来るだけ長期の事業期間を設定することが望ましいと考えます。一方で、DBO方式における事業期間として「15～20年」が想定されます。民間収益施設の可能性、及びDBO方式における妥当性を加味して、事業期間を設定する必要があります。

3-2 民間収益施設の導入可能性の精査

民間収益施設は事業者の独立採算を前提としており、参画を希望する事業者のノウハウや、計画地の市場性等を踏まえて、事業者の提案に委ねることとしています。今後は事業手法の確定を進めるとともに、民間収益施設に期待する方向性を示すことを想定し、参画のハードルにならない範囲で求める条件について検討を進めていきます。

3-3 事業スケジュールの精査

事業スケジュールは、施設規模から想定される一般的な工事期間を基に設定を行いました。しかし、昨今は建設業における人手不足等が深刻な問題となっていることから、建設工事の実施が想定通りのスケジュールで実施出来るかについては、引き続き精査する必要があります。

3-4 物価高騰等を考慮した事業費の設定

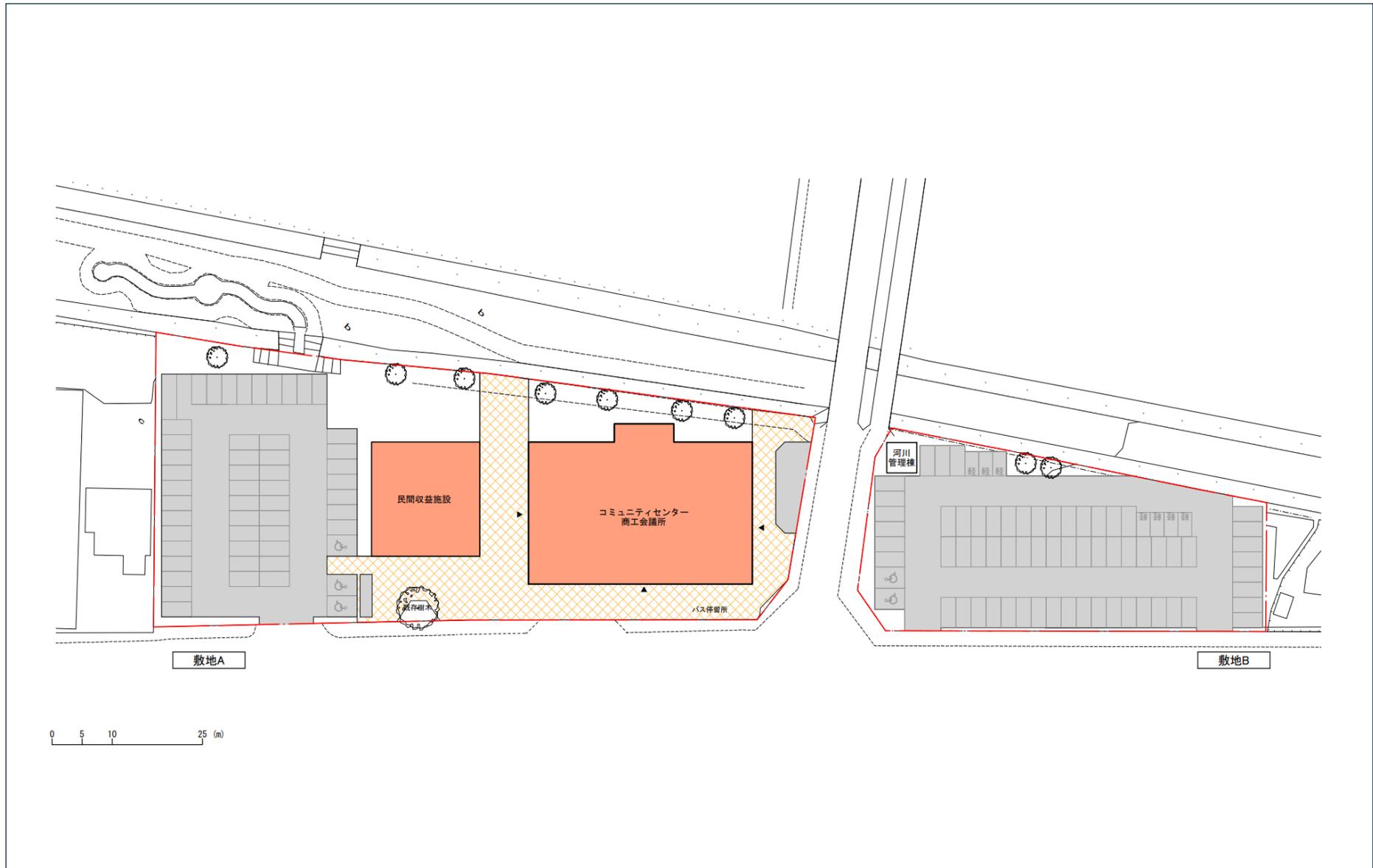
昨今、人件費等の高騰など様々な要因から建設費の高騰が進んでいます。事業費の検討においては、今後見込まれる物価高騰を踏まえた試算を行っていますが、想定以上に建設費が高騰することも懸念されます。事業費については引き続き精査を行うことで、適正な事業費の設定を目指していきます。

3-5 地域企業の参画可能性の検討

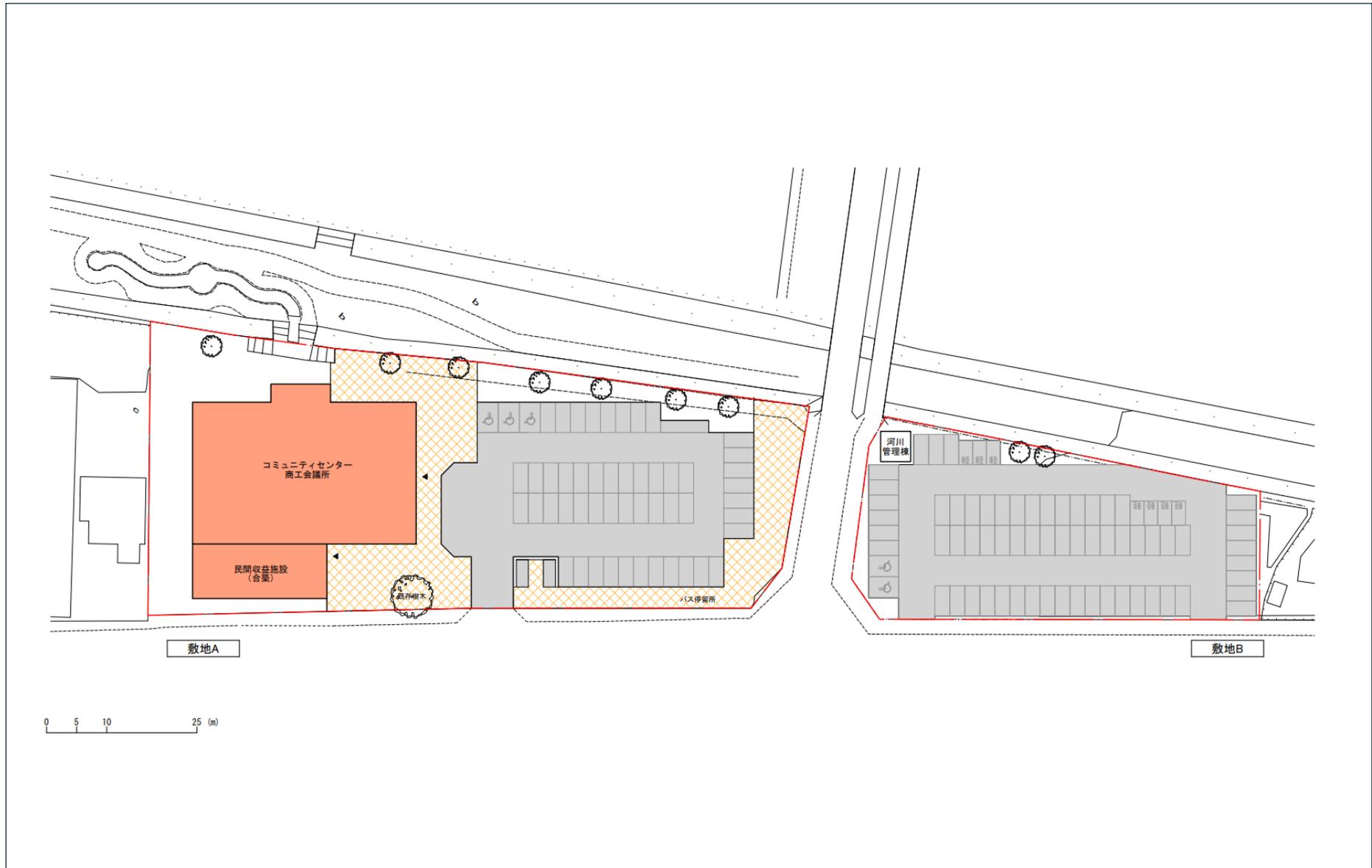
本複合施設は、多くの市民が集う場所となるとともに、地域のコミュニティ醸成・地域経済への寄与も期待されている事業となります。本事業に参画する事業者の視点でも、地域経済へ好影響を期待し、地域企業の参画促進や地域経済への貢献等に配慮した事業化の検討を進めていきます。

別添資料

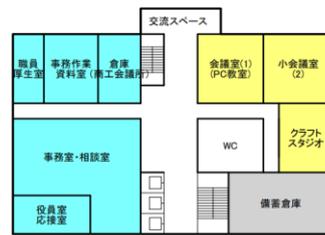
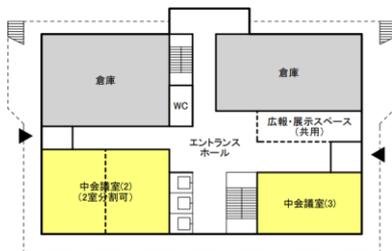
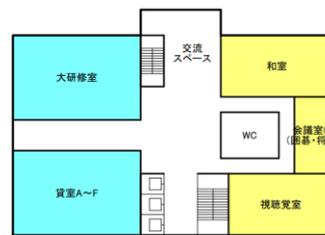
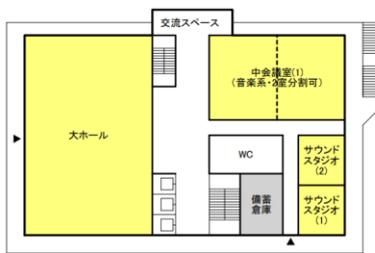
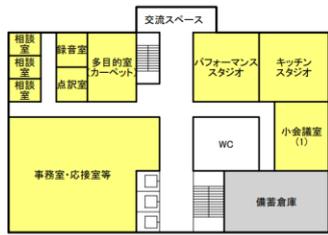
配置イメージ図（民間施設 別棟案）



配置イメージ図（民間施設 合築案）



各階イメージ図（民間施設 別棟案）



- コミュニティセンターの諸室
- 同上 倉庫（防災倉庫を含む）
- 商工会議所の諸室
- 民間収益施設

各階イメージ図（民間施設 合築案）



想定する施設全体の基本性能

大項目	中項目	小項目	対応
社会性	地域性	地域性	<p>【地域活性化への貢献】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の住民に開かれ、人々が集まり楽しめる場を提供し、地域の活動を活性化させる ・内部の空間では、地域の文化的なイベントやボランティア活動など、市民が活動できる場所を提供する ・外部空間には、誰でも自由に訪れ、休憩や会話など多様な行動ができるオープンスペースを設置する
	景観性	景観性	<p>【歴史、文化及び風土への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観形成地区(三木城下町地区)であり、景観ガイドラインを順守した外観・色彩とする 【周辺自然环境への配慮】 ・建物のシルエットなど美藪川のから見た景観に配慮し、水辺空間に近づくことができる配置計画とする
環境保全性	環境負荷低減性	長寿命	<p>【施設の長寿命化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造体については耐久性に優れたものとする ・階高、床荷重には余裕を持たせ、間仕切壁の変容性に配慮する。
		適正使用・適正処理	<p>【建設副産物の発生抑制、再利用及び再生利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の撤去の際に発生する廃材については再資源化施設への持ち込みに努める
		エネルギー	<p>【環境負荷低減に配慮した資機材】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の少ない自然材料や、廃棄物等を再生利用した材料の採用に努める。
	周辺環境保全性	省エネルギー・省資源	<p>【建築環境総合性能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率(BEE値)を1.0以上とする。 【建築物のエネルギー消費性能】 ・省エネで基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量の削減を図り、「Zeb Ready」の基準を達成する。 【自然エネルギーの利用】 ・太陽光発電設備やその他再生可能エネルギー発電設備を導入する。
		地域生態系保全	<p>【地域生態系の保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存樹木の保存に努め、地域の生態系の保全に配慮した樹種による緑化を図る
		周辺環境配慮	<p>【周辺の居住環境の保全への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域に対しての騒音、振動、風害及び光害の抑制を図る
安全性	耐震	構造体	<p>【構造体の耐震安全性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
		建築非構造部材	<p>【建築非構造部材の耐震安全性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
		建築設備	<p>【建築設備の耐震安全性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。
	防災性	耐火	<p>【建築物の耐火性能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物とする。
		初期火災の拡大防止	<p>【出荷した場合の拡大防止】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・内装の仕上げ材料は建築基準法に適合したものとする。 ・消防法等の関係法令に従い、必要な消火設備を設置する。
		火災時の避難安全確保	<p>【避難・誘導】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難出口がどの位置にいる避難者からも明快に確認でき、避難経路の多重性が確保された、すべての避難者に有効な避難・誘導計画とする。 ・上層階については、避難に有効なバルコニーを設ける
		対浸水	<p>【河川の氾濫を想定した計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハザードマップで想定されている最大3.0mの浸水に備え、建物の機能維持に必要な電力・通信・情報・給排水の機器が設置されている室を2階以上に配置する。
	対津波	<ul style="list-style-type: none"> ・当該敷地において、津波は想定されていない。 	
	耐風	<ul style="list-style-type: none"> ・構造体は、建築基準法に規定される風圧力の1.15倍の風圧力に対して、構造耐力上安全とする。 ・建築非構造部材、建築設備に関しては、稀に発生する暴風に比べ、遭遇する可能性が低い暴風に対して、人命の安全に加えて機能の確保が図られている。 	

大項目	中項目	小項目	対応
安全性	防災性	耐雪・耐寒	【建築物全体に作用する風圧力・積雪・凍結に対する安全性】 ・構造体は、建築基準法に規定される積雪荷重に対して、構造耐力上安全とする。 ・外部空間、建築及び建築設備は、積雪、凍結等により機能が損なわれないように配慮する。
		対落雷	【落雷に対する建築物の保護】 ・落雷に対して建物を保護する避雷設備を設け、人命の安全及び重要な通信・情報機器の機能を確保を図る。
		常時荷重	【構造体の損傷防止】 ・常時荷重により、構造体に使用上の支障となる損傷が生じないよう強度が確保すると共に、変形が生じないよう剛性が確保されていることを構造計算等により検証する。
	機能維持性	機能維持性	【給水機能】 ・高架水槽を設け、災害に伴う断水時も一時的に給水が可能な計画とする。 【排水機能】 ・公共インフラ断絶時も排水が可能なよう排水槽を設け、配管は容易に切り替えることができるようにする。 【電力供給機能】 ・商用電源、公衆通信網の回復に伴い、速やかに復旧できる計画とする。 【備蓄機能】 ・ライフラインの途絶時においても相当期間にわたり機能を維持するための備蓄スペースを確保する。
	防犯性	防犯性	【防犯を考慮した施設整備】 ・建物内の共用部にはできるかぎり死角のないように配慮する。 ・外部は植栽や工作物による死角をなくし、昼夜とも敷地外周及び建物外周の自然監視性を確保する。 ・侵入検知機器、防犯カメラ等を用いて、施設内を効果的に監視可能なものとする。
機能性	利便性	移動	【経路・動線・サインに関する性能】 ・敷地内は原則として人と車の動線の交錯がない計画とする。 ・建物内では階段やエレベーターが容易に見つけることができ、サイン等により目的の場所に容易にたどり着けるものとする。
		操作	【可動部分の操作】 ・建具はすべての利用者が無理なく操作できるものとする。 ・排煙設備、屋内消火栓の消火設備は、緊急時に容易に操作できるようにする。
		ユニバーサルデザイン	【バリアフリー・ユニバーサルデザインに関する性能】 ・玄関、廊下、階段、エレベーター、外部通路等は福祉のまちづくり条例(兵庫県)に適合したものとする。 ・サインは言語の違い、老若男女問わず誰でも理解できるものとする。
	環境性	室内性	衛生環境
	対情報性	情報交流機能	【情報設備設置環境に関する性能】 ・利用者が確認しやすい場所に、各室の利用状況を示す情報表示装置を設置する。 ・全館公共無線LAN対応とする。 ・原則として居室にはLAN配線を行う。
経済性	耐用性	構造体	【構造体の耐久性】 ・構造体はRC造、S造、SRC造のいずれかとする。 ・木材を利用している部分には、防腐のための措置を施す。 ・外部の金属を使用している部分には、防錆のための措置を施す。
		建築非構造部材	【建築非構造部材の耐久性】 ・想定される使用条件において、容易に破損しない耐久性を確保する。
		建築設備	【建築設備の耐久性】 ・適切な更新周期が設定されており、更新時期まで所要の性能を発揮できる合理的な耐久性を確保する。
		フレキシビリティ	【将来的な可変性に対する対応】 ・部屋の用途の変更に柔軟に対応できるよう、間仕切壁の変更が容易にできるようにする。
	保全性	作業性	【日常の保守性に関する性能】 ・清掃、点検、保守等の作業内容に応じた作業スペースを確保する。
	更新性	【将来的な設備更新性に関する性能】 ・予想される設備の変更、増設を考慮した配管・配線・ダクトスペースを確保する。	

※別棟として計画する民間収益施設についてはこの限りではない

想定する諸室の基本性能

分類	基本構想時の室名 (旧室名)	基本計画での 室名	面積	定員	部屋概要
貸室	大会議室	大ホール	350	300	・イベント、集会、研修、軽運動等、多目的に利用 ・ステージを設ける ・スクリーン及び音響設備を設ける
	中会議室(1)	中会議室(1)	140	70	・音楽練習室として利用(ピアノを設置)、会議室としても利用可能 ・移動間仕切壁で2室分割が可能 ・2室分割して高齢者大学の教室(1)(2)として利用
	中会議室(2)	中会議室(2)	140	70	・主に会議、研修に利用 ・移動間仕切壁で2室分割が可能 ・2室分割して高齢者大学の教室(3)(4)として利用
	中会議室(3)	中会議室(3)	90	45	・主に会議、研修室として利用 ・高齢者大学の教室(5)として利用 ・ギャラリーや学生向けのフリースペースとしても利用可能
	会議室(1)	視聴覚室	60	30	・視聴覚室として利用(一般会議室利用も可) ・一般的なカーテン、ブラインドと別に暗幕を設置する
	会議室(2)	パフォーマンススタジオ	60	30	・軽運動が可能なフローリング床+乾式2重床とする ・部屋の1面を鏡張りとする
	会議室(3)	会議室(1)	60	30	・主に会議、研修に利用 ・パソコン教室での利用を想定し必要なコンセントを適所に設ける ・高齢者大学の教室(予備)として利用
	会議室(4)	会議室(2)	45	22	・会議、研修、囲碁将棋室として利用
	会議室(5)	和室	90	40	・ふすまで2室に区切って利用可能とする ・茶道利用可とする (置は炉切りし炉壇受けを設ける、流し台を設けた水屋を設置する)
	会議室(6)	キッチンスタジオ	45	22	・調理台(一部の調理台は障害者仕様)を設け、調理実習に利用する ・会議室としても利用できるようにする ・食器等を保管する棚を設ける
	小会議室(1)	小会議室(1)	45	22	・主に会議、研修に利用する ・キッチンスタジオと隣接させ、一体に利用できるようにする
	小会議室(2)	小会議室(2)	45	22	・主に会議、研修に利用する ・クラフトスタジオと隣接させ、一体に利用できるようにする
	小会議室(3)	多目的室	30	15	・主に子ども預かり室、体操教室に利用する ・床はカーペットとし、上足対応とする。入口に靴箱を設置
	小会議室(4)	クラフトスタジオ	40	20	・工作機械を置き、工作室として利用する ・機器の増設や持ち込みを想定した電気容量とする
	小会議室(5)	サウンドスタジオ(1)	25	12	・演奏、歌の練習に利用する ・スピーカー、アンプを設置し、再生機器を持ち込んで接続することで室内で再生できるようにする
	小会議室(6)	サウンドスタジオ(2)	25	12	・演奏、歌の練習に利用する ・スピーカー、アンプを設置し、再生機器を持ち込んで接続することで室内で再生できるようにする
倉庫	倉庫	倉庫	300	-	・複数の部屋に分割可
	防災備蓄倉庫	防災備蓄倉庫	200	-	・複数の部屋に分割可 ・浸水の恐れのない階に設置する
事務	-	事務室	200	-	・職員20名程度を想定
	-	館長室または応接室	30	-	・事務室を経由して入室とする
	-	相談室(1)~(3) 相談室前室	45	-	・待合室としての前室を設ける ・使用中であることが分かるようにする
	-	録音室	20	-	・録音ブース、音響設備を設ける
	-	点訳室	20	-	・通常の会議室と同じ仕様
共用部	-	トイレ・給湯・授乳室	250	-	・外部から24時間利用可能なトイレを設ける(別棟も可とする)
	-	ホール・廊下	1200	-	・交流スペース、広報のためのスペースを設ける ・展示利用を想定した照明を設置する
	-	電気室	60	-	
	-	機械室	180	-	
コミュニティセンター 計			3795	762	

分類	基本構想時の室名 (旧室名)	基本計画での 室名	面積	定員	部屋概要	
商 工 会 議 所	事務	事務所	事務所	120	-	・職員13名程度を想定
		役員室・応接室	役員室・応接室	42	-	・会頭室、副会頭の部屋を設ける
		事務作業資料室	事務作業資料室	50	-	
		職員厚生室	職員厚生室	15	-	
		記帳相談室	記帳相談室	9	-	
		相談室(1)～(3)	相談室(1)～(3)	27	-	・事務室に隣接して配置する
		倉庫 (ストックヤード)	倉庫	30	-	
	会議	大研修室	大研修室	150	50	・50人での例会が可能な広さ →50人が円を描く形で会議+食事ができるようにする
	テナ ン ト	貸室A	貸室A	40	-	・テナントの入居スペース ・A～Fまでをまとめて確保しても良い(個々の間仕切りは別途工事とする)
		貸室B	貸室B	25	-	
		貸室C	貸室C	25	-	
		貸室D	貸室D	20	-	
		貸室E	貸室E	20	-	
		貸室F	貸室F	15	-	
	共 用 部	トイレ・給湯	トイレ・給湯	40	-	・給湯室はテナントと共用とする
廊下		廊下	210	-		
商工会議所 計			838	50		
合計			4633	812		

分類	大項目	安全性				機能性					その他
	中項目	防災性			防犯性	室内環境				情報化対応	
	小項目	対火災		対浸水	防犯性	音環境	光環境	熱環境	空気環境	情報処理機能	
	基本計画での室名	耐火	初期火災の拡大防止								
貸室	大ホール	防火区画	内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置		音楽利用に適した防音	利用に応じた光の制御	空調あり	在室人数に応じた換気	避難所として想定	
	中会議室(1)		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置		音楽利用に適した防音	事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	中会議室(2)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	中会議室(3)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	視聴覚室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			利用に応じた光の制御	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	パフォーマンススタジオ		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	会議室(1)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	会議室(2)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	和室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	キッチンスタジオ		内装不燃	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	小会議室(1)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	小会議室(2)		内装難燃以上				事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	多目的室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	クラフトスタジオ		内装不燃	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	サウンドスタジオ(1)		内装難燃以上			音楽利用に適した防音		空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	サウンドスタジオ(2)		内装難燃以上			音楽利用に適した防音		空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
倉庫	倉庫	防火区画	内装不燃						換気あり		
	防災備蓄倉庫	防火区画	内装不燃	浸水の恐れのない階に配置					換気あり		
事務	事務室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置	防犯カメラ	会話の漏洩の防止	事務作業が可能な照度	空調あり	在室人数に応じた換気	OAフロア	
	館長室または応接室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置	防犯カメラ	会話の漏洩の防止		空調あり	在室人数に応じた換気		
	相談室(1)~(3) 相談室前室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置		会話の漏洩の防止		空調あり	在室人数に応じた換気		
	録音室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置		防音		空調あり	在室人数に応じた換気		
	点訳室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置				空調あり	在室人数に応じた換気		
共用部	トイレ・給湯・授乳室								換気あり		
	ホール・廊下	階段・EV防火区画	内装非不燃以上		防犯カメラ(出入口)			一部空調あり			
	電気室	防火区画	内装不燃	浸水の恐れのない階に配置					換気あり		
	機械室	防火区画	内装不燃	浸水の恐れのない階に配置					換気あり		

分類	大項目	安全性				機能性					その他
	中項目	防災性			防犯性	室内環境				情報化対応	
	小項目	対火災			防犯性	音環境	光環境	熱環境	空気環境	情報処理機能	
	基本計画での室名	耐火	初期火災の拡大防止	対浸水							
事務	事務所		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置	防犯カメラ	会話の漏洩の防止	事務作業が可能な照度	空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
	役員室・応接室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置	防犯カメラ	会話の漏洩の防止		空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	事務作業資料室	防火区画	内装不燃	浸水の恐れのない階に配置			事務作業が可能な照度		換気あり		
	職員厚生室		内装難燃以上					空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	記憶相談室		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置				空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	相談室(1)～(3)		内装難燃以上			会話の漏洩の防止		空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	倉庫	防火区画	内装不燃	浸水の恐れのない階に配置					換気あり		
商工会議所	会議		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置		会話の漏洩の防止		空調あり(個別)	在室人数に応じた換気		
	テナント	貸室A		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
		貸室B		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
		貸室C		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
		貸室D		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
		貸室E		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
		貸室F		内装難燃以上	浸水の恐れのない階に配置			空調あり(個別)	在室人数に応じた換気	0Aフロア	
共用部	トイレ・給湯							換気あり			
	廊下	階段・EV防火区画	内装準不燃以上		防犯カメラ(出入口)						