

真岡市新庁舎周辺整備基本計画

概要版

(案)

令和 2（2020）年 4 月

真岡市

1. 新庁舎周辺整備事業の背景と目的

真岡市役所周辺は、昭和 32 年に現在の市役所が建設され、時期を同じくして、長瀬土地区画整理事業が施行された古くからの市街地であるが、大規模商業施設の郊外進出などの社会情勢の変化によって、中心市街地の活性化を図ることが課題となっている。

このため、本市では、市役所新庁舎の建設に伴い、真岡市役所周辺の行政機能が集約されることから、現在の建設部棟、教育委員会棟、附属体育館及び水道庁舎（以下「行政棟」という。）の敷地を含めた土地（以下「行政棟跡地」という。）を有効活用し、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」のコンセプトとした、子どもから高齢者まで多くの人が利用できる複合交流拠点施設（以下「複合施設」という。）を整備することで、中心市街地におけるにぎわいの創出や活性化を図ることを目指している。

また、この施設は、市民の生涯に渡る学習機会を提供し、学習の場となる図書館機能を核として、子どもの健やかな成長のため子育ての相談に対応しながら、親子が天候に関わらず、安全に遊ぶことができる子ども広場を備えた子育て支援機能に加えて、利用者の利便性を向上させる商業機能と、市民が日常生活の中で気軽に立ち寄ることができ、住民相互の交流の場となる地域交流機能からなる複合施設として、市民にとって自宅や、学校、職場とは異なる、新たな居場所となることを目指すものである。

真岡市新庁舎周辺整備基本計画（以下、「基本計画」という。）は、真岡市新庁舎周辺整備基礎調査（平成 30 年 3 月策定。以下、「基礎調査」という。）及び基本構想（平成 31 年 3 月策定。以下、「基本構想」という。）を踏まえて、複合施設における導入機能及び規模、PPP¹、PFI²等の民間活力の導入も含めた事業手法等について、基本計画として取りまとめるものである。

¹ 「PPP」とは、「Public Private Partnership」の略で、公民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法の総称。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。

² 「PFI」とは、「Private Finance Initiative」の略で、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による事業手法の一つ。

2. 事業対象地の概要

事業対象地は、南北に通る市道を挟み、事業対象地Aと事業対象地Bの2敷地があり、南側を東西方向に通る県道西小埜真岡線に接した間口の広い土地形状である。また、事業対象地Aは、東西方向に長い長方形の土地で敷地面積は4,197 m²、事業対象地Bは、南北方向にやや長い土地で敷地面積は1,284 m²である。

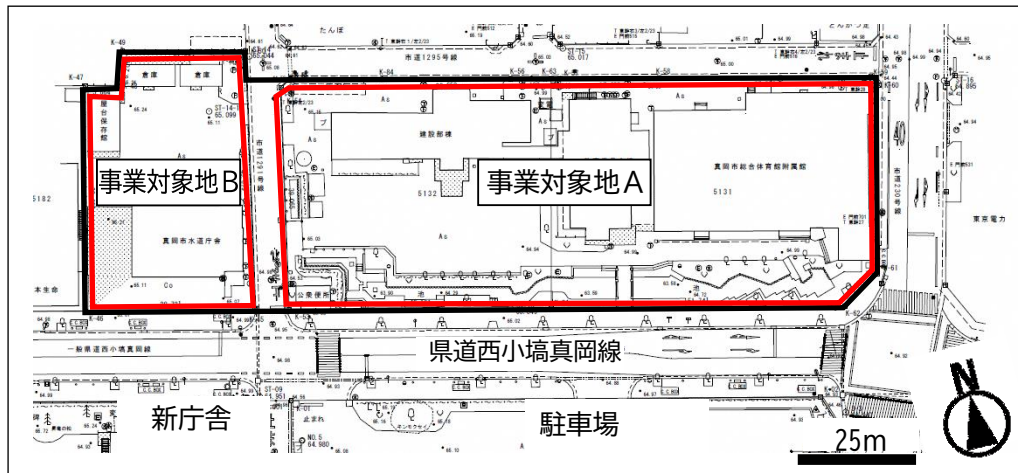


表 1 事業対象地の概要

所在地	真岡市荒町 5131 他
面積	約 5,481 m ² (事業対象地A : 4,197 m ² 、事業対象地B : 1,284 m ²)
区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率、容積率	建ぺい率：80%、容積率：200%
現状	行政棟敷地として利用 (建設部棟、教育委員会棟、附属体育館、水道庁舎)

3. 図書館ワークショップの概要

3.1. 図書館ワークショップの実施概要

3.1.1 開催日時と主な内容

図書館ワークショップ（以下、「WS」という。）の参加者との活発な意見交換を図るため、全2回にわたり、開催した。

表 2 WSの主な内容

回数	開催日	会場	主な内容
第1回	8月5日（月）	真岡市立図書館	・ 真岡市内における図書館の課題整理 ・ 真岡市立図書館の施設見学 ・ 先進事例の紹介 等
第2回	8月23日（金）	真岡市第一子育て支援センター	・ 第1回WSの内容確認 ・ 複合施設の図書館に望むこと 等

3.1.2 参加者の属性及びワークショップのグループ編成

WSの参加者は、高校生、一般図書館利用者、子育て世代の幅広い年代の20名で、5名ずつ4グループに分かれてファシリテーターを加えた6名でグループワークを実施した。

表 3 WSの参加者と参加人数

参加者属性	参加人数
高校生	9名
一般図書館利用者	11名
子育て世代	
合計	20名



図 1 ワークショップの開催風景

3.2. 図書館ワークショップの結果概要

3.2.1 第1回ワークショップの結果概要

(1) テーマ及びとりまとめ結果

第1回WSにおける真岡市立図書館の課題に関する参加者の意見について整理する。4つのグループから出た意見を抜粋し、項目別に整理する。

【テーマ】 いまの図書館の使いにくいところ、改善してほしいところ

項 目	内 容
施設設備等に関すること	・通路やトイレが狭いので、ユニバーサルデザインに対応して欲しい。 ・子どもが利用しやすいトイレが欲しい。 ・子どもたちには本だけでなく、遊べるような場所も欲しい。 ・仕事や勉強でパソコンや Wi-Fi を使えたり、充電ができるスペースが欲しい。 ・閲覧席だけでなく、集中して読書ができる部屋も欲しい。 ・学習室は今のようないい部屋も良いが、個別に仕切りがある部屋も欲しい。 ・座る席や休む場所がないので長時間滞在しにくい。 ・飲食ができるスペースが2階にしかなく、狭い。 ・コンビニや飲食店が図書館の近くに欲しい。 ・図書館の場所が分かりにくい。 ・公共交通のアクセスが悪い。 ・古い本が多い。
使い方に 関すること	・あかちゃんタイムは良いが、それでもまだ子どもの声に気兼ねして利用しにくい。 ・子どもの読み聞かせの機会をもっと増やして欲しい。 ・子どもの本の近くに、子育ての関連本を置いて欲しい。 ・子どもが本を読みやすい低い机や椅子、スペースが欲しい。 ・外国語の絵本を充実して欲しい。 ・グループで学習できるようなスペースが欲しい。 ・飲食をしながら勉強や読書をしたい。 ・カフェやキッチンカーで昼食を買って食べたい。 ・イベントやワークショップで知的好奇心を刺激する図書館になって欲しい。 ・イベントができるようなオープンな多目的スペースが欲しい。 ・講座やワークショップが外から見えるような活動スペースが欲しい。 ・科学教育センターなどの他施設とのコラボ企画をやって欲しい。

3.2.2 第2回ワークショップの結果概要

第2回WSでは、複合施設の図書館の使い方について参加者の意見を取りまとめた。

複合施設の図書館を「いつ、誰が、誰と、どんな使い方をして、どんな場所にしたいか」意見交換を行い、複合施設における図書館のキャッチコピーづくりを行った。各グループの意見を以下に整理する。

【テーマ】 複合施設の図書館をどのように使いますか？

(1) グループAのとりまとめ結果

【図書館のキャッチコピー】

本と友達になれる図書館、
誰でも気軽に楽しく
使える図書館、等



(2) グループBのとりまとめ結果

【図書館のキャッチコピー】

出会いでつながる
図書館



(3) グループCのとりまとめ結果

【図書館のキャッチコピー】

みんなが
主役の図書館



(4) グループDのとりまとめ結果

【図書館のキャッチコピー】

いろんな
世代が集う場所



4. 民間事業者意向調査の概要

本事業において、実現可能性の高い事業スキームの確認と民間機能の精査を行うため、民間事業者に対して意向調査を実施した。

民間事業者意向調査の結果について、概要を以下に整理する。

(1) 事業対象地のポテンシャルについて					
● まちの顔、賑わい創出の拠点として高いポテンシャルを持つと認識している。 ● 市役所新庁舎を含む複数機能間での連携を通じて、市民の利便性向上や賑わい創出に資する新たなサービス展開の可能性がある。					
(2) 参画可能な事業方式・事業期間					
【事業方式】 ● 従来の事業方式に比べて、民間活力導入手法（PFI（BTO）方式、DBO方式等）を用いることにより、サービスの向上と事業費の抑制を図ることができる。 ● PFI（BTO）方式、DBO方式ともに、設計、建設、運営、維持管理が一体となった提案が可能である。 <table border="1"> <tr> <td>PFI（BTO）方式 (Private Finance Initiative) (Build Transfer Operate)</td><td>公共施設等の建設、運営、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。</td></tr> <tr> <td>DBO方式 (Design Build Operate)</td><td>資金調達は行政が行うが、設計、建設、長期運営まで一括して民間企業が行う手法である。PFI方式に準じた方式である。</td></tr> </table>		PFI（BTO）方式 (Private Finance Initiative) (Build Transfer Operate)	公共施設等の建設、運営、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。	DBO方式 (Design Build Operate)	資金調達は行政が行うが、設計、建設、長期運営まで一括して民間企業が行う手法である。PFI方式に準じた方式である。
PFI（BTO）方式 (Private Finance Initiative) (Build Transfer Operate)	公共施設等の建設、運営、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。				
DBO方式 (Design Build Operate)	資金調達は行政が行うが、設計、建設、長期運営まで一括して民間企業が行う手法である。PFI方式に準じた方式である。				
【事業期間】 ● 指定管理者との現行の契約期間（約 5 年）に比べ、本事業の契約期間を長くすることで民間事業者ならではの創意工夫に加え、維持管理・運営する中で得られるノウハウを最大限に発揮し、市民サービスに反映することができる。 ● 事業期間が 10 年未満と短い場合、業務の効率化による効果が発揮されにくい、一方で 15 年超の事業期間となった場合、大規模修繕や物価変動による人件費の高騰が見込まれるため、事業費見込みが増加する懸念がある。					
(3) 事業対象地への商業機能の導入について					
● カフェは独立採算事業として運営するのは難しいことから、使用料の軽減や、店舗の貸付対象を厨房部分のみにする等の工夫が必要である。 ● 商業施設に関しては、図書館に併設した書店・文具店やカフェ等の比較的小規模な店舗であれば、新庁舎や図書館・子育て支援施設を訪れる人の利用が見込まれる。					
(4) その他意見					
● 子育て支援機能のうち、子ども広場（屋内型・屋外型）は、遊具の維持管理費用等を考慮し、一定の利用料金を徴収する必要があると考える。 ● 移動手段は車が中心となる地域であり、駐車スペースの確保が必要となるため、新庁舎駐車場の活用が必要と考えられる。					

5. 導入機能及び規模の検討

5.1. 機能連携の考え方

本事業において整備される施設は、図書館機能や子育て支援機能等の複数の機能を持つ複合施設である。基本構想においては、複合施設における各機能の利点について以下のように整理した。

基本構想における導入機能及び施設イメージ（抜粋）

【図書館機能】

図書館を含めた複合施設の先進事例である神奈川県大和市や長野県塩尻市では、子育て支援機能として屋内型子ども広場や子育て支援センターを図書館に併設することで、遊び場の利用や育児に関する相談で訪れた親子が、気軽に本を手に取り、その場で座って本が読めるような環境が整備されている。

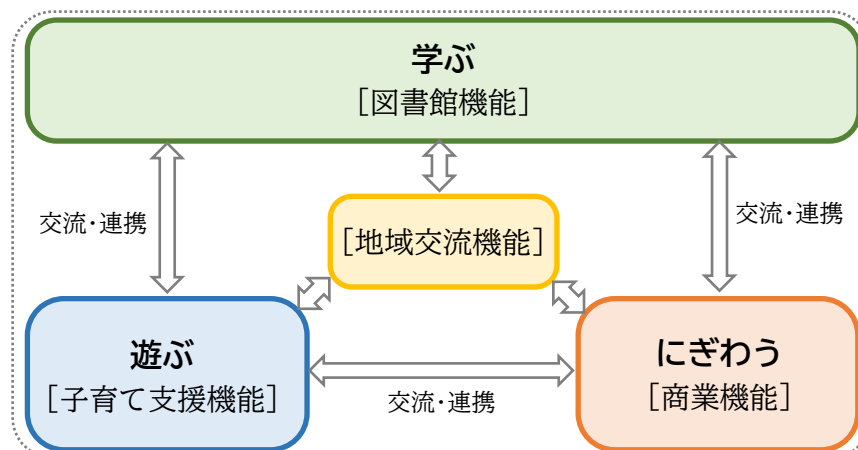
これらの先進事例においては、主に学生や大人が利用する静かな空間と、子どもが利用する空間をそれぞれ整備し、子どもの空間では遊び場や、子育ての相談を行えるようにすることで、図書館利用者と子育て支援施設利用者の相互利用だけでなく、図書館での子育て相談や、遊び場で年齢に応じた本を紹介するといった子育て支援機能との相乗効果を図ることができている。

【子育て支援機能】

図書館機能との融合、相乗効果として、子どもと一緒に利用できる環境を整え、遊び場だけでなく、子どもが本と出会う機会や、乳幼児期からの読書習慣を形成する場となることが求められている。

WSでは現在の真岡市立図書館の施設設備と使い方に対する課題を挙げる一方で、複合施設の図書館をどのように使いたいのか？というテーマに対して、図書館単体としての使い方ではなく、複合施設の他の機能との連携、補完による複合的な利用を求める意見が多く挙げられた。

また、昨年度に引き続き実施した民間事業者意向調査においても、図書館機能と子育て支援機能の親和性は高いため、両機能の連携による相乗効果が期待できるという意見が挙げられていることから、それらの意見を踏まえて、複合施設では特に、図書館機能と子育て支援機能の機能連携を重視するとともに、両機能を補完する地域交流機能、商業機能（カフェ等）により、施設全体の機能が複合的につながる計画とする。



5.2. 図書館機能

5.2.1 基本構想における図書館像

基本構想における求められる図書館像

本事業の図書館は、従来の静かな空間と、子どもと一緒に利用しやすい空間が共存し、子どもの遊び場の提供や子育ての相談にも対応できる、子どもから高齢者まで幅広い世代の様々なニーズに応える「静と動」が調和する図書館を目指すものである。

5.2.2 WSでの意見

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館 の課題	・ 飲食をしながら勉強や読書をしたい。 ・ グループで学習できるようなスペースが欲しい。 ・ 学習室は今のようないい部屋も良いが、個別に仕切りがあるような部屋も欲しい。 ・ 閲覧席だけでなく、静かに集中して読書ができる部屋が欲しい。 ・ 仕事や勉強でパソコンやWi-Fiを使えたり、充電ができるスペースが欲しい。
【第2回WS】 どのように 使いますか？	・ 気軽に訪れて飲み物を飲みながら本を読める場所。 ・ 新しい本や情報に出会えるように、おすすめの本の紹介や、アドバイスをしてもらえる場所。 ・ 放課後や休みの日に、勉強を教えたり、相談や話をしながらグループで学習できるスペースがある場所。 ・ 静かに集中して読書や勉強に取り組むことができる場所。 ・ 隙間時間に訪れて時間調整のために雑誌を読んだり、休日にはのんびりとリフレッシュができる場所。 ・ 友人との待ち合わせ場所。

5.2.3 求められる機能

WSで寄せられた意見からは、真岡市立図書館にある学習スペースに対して肯定的な意見がある一方で、個別に学習できる空間や、グループでの学習が可能な空間を求める意見もあり、学習スペースについても多種多様な使い方が求められていることが分かる。

また、平日午前中に開催しているあかちゃんタイムの拡充や、子どもと一緒に飲食をしやすい空間や、本を読むだけでなく子どもが遊べる空間といった現在の施設にない機能も求められており、図書館がこれまでのように本を読む、借りるためだけの場所ではなく、学習の場、子育ての場、交流の場となることが求められていることも分かる。

その上で、本と人、人と人が「出会いでつながる」図書館となることや、利用する人たちがそれぞれの目的をもって訪れたり、隙間時間を利用して気軽に訪れたり、待ち合わせ場所としても使えるような「みんなが主役」「様々な世代が集える」図書館となることが求められている。

以上の検討を踏まえた「求められる図書館」を実現するには、昭和57年に建設後、平成4年の一部増築を経て、既に約38年が経過している真岡市立図書館を、今後、大規模な修繕を含めた増改築によって機能拡充を図るのではなく、新たに図書館機能と子育て支援機能を複合施設化し、従来の静かな空間と子どもと一緒に利用しやすい空間が共存する、「静と動」が調和する図書館を目指す必要がある。

さらに、現在の真岡市立図書館は市街地周縁部にあるものの、市街化調整区域に位置しており、場所が分かりにくい、公共交通のアクセスが悪いといった意見も挙げられている。そのため、同様に周縁部に位置している第一子育て支援センターとの合築、中心市街地への移転を図ることで、施設を利用する子どもから高齢者までの幅広い世代が、徒歩や自転車、公共交通で訪れることができる施設となることも重要である。

なお、令和元年12月に策定された「真岡市の図書館の整備方針」（以下、「整備方針」という。）においても、真岡市の図書館2館1室での課題と、今後目指す姿を整理した上で、以下のように定めている。

- （１）真岡市立図書館を子育て支援機能との融合を目指して移転、複合施設化し、従来の静かな空間と子どもと一緒に利用しやすい空間との共存する「静と動」が調和する図書館を目指します。
- （２）将来的な蔵書の充実と、適切に図書の入れ替えを行えるように、二宮図書館の閉架書庫機能を充実させることで利用者の利便性の向上を実現し、より一層、本を手にとってもらえることを目指します。
- （３）真岡市の図書館2館1室として、それぞれの機能分担と運営を図ることで、子どもから高齢者までの幅広い世代が、気軽に立ち寄りたくなる図書館を目指します。

これらの方針も踏まえて、複合施設に真岡市立図書館を移転し、図書館機能と子育て支援機能の融合として「静と動」が調和する図書館を目指すだけでなく、さらに、真岡市立二宮図書館、西分館図書室の2館1室の機能分担を図り、子どもから高齢者までの幅広い世代が、気軽に立ち寄りたくなる図書館となることで、市民の教育と文化の発展に寄与する図書館の整備を目指すことが重要である。

5.2.4 想定する規模

導入機能	想定規模	既存施設
図書館	3,000 m ² 前後	2,555 m ²

5.3. 子育て支援機能

5.3.1 基本構想における子育て支援機能像

基本構想における求められる子育て支援機能像

複合施設に導入する子育て支援機能としては、子育てに関する相談事業を行っている現在の第一子育て支援センターの機能に屋内型子ども広場、屋外型子ども広場を加えた子育て支援機能の充実を図る必要がある。

また、図書館機能との融合、相乗効果として、子どもと一緒に利用できる環境を整え、遊び場だけでなく、子どもが本と出会う機会や、乳幼児期からの読書習慣を形成する場となることが求められている。

5.3.2 WSでの意見

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館 の課題	・本だけでなく、子どもが遊べるような場所も欲しい。 ・あかちゃんタイムは良いが、それでもまだ子どもの声に気兼ねして利用しにくい。 ・子どもの本の近くに、子育ての関連本を置いて欲しい。 ・子どもが本を読みやすい低い机や椅子、スペースが欲しい。
【第2回WS】 どのように 使いますか？	・子どもの声を気にせずに親子で絵本を読んだり、ママ友とおしゃべりができるような、子どもと一緒に遊びに来たくなる場所。 ・外国語の絵本の読み聞かせや、他国語とふれあうことができる場所。 ・子どもが安心して遊べる場所。 ・子どもが大きな声を出して騒いでも良い場所。

5.3.3 求められる機能

WSでは、図書館に、本を読むだけでなく子どもが遊べる場所も求められていることから、子育ての相談ができる子育て支援センターに、天候に関わらずに子どもと一緒に遊ぶことができる屋内子ども広場と屋外子ども広場を設置し、子育て支援機能の充実を図るだけでなく、図書館（子ども図書室）を併設することで、複合施設の特性を活かした機能の連携と連続性を図ることが求められていることが分かる。

具体的には、子ども広場での遊びの前後に、親子が子ども図書室で本を手に取りやすい工夫や、交流スペースを活用した子育て支援センターと図書館の連携事業の実施、両機能の受付カウンターの集約等によって、子育ての相談、子どもの遊び、子どもの読書への対応の一元化を図ることも重要である。

また、複合施設の子育て支援機能が、令和2年1月に新たに開館した真岡駅子ども広場との連携を図り、「真岡市子ども・子育て支援プラン」に基づく地域子育て支援拠点となることで、乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所として、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助によって子育て支援体制の充実を図っていくことが重要である。

5.3.4 想定する規模

機能	規模
子育て支援センター	
事務室、相談室、交流スペース等	560 m ² 程度
子ども広場（屋内型）	600 m ² 程度
ことばの教室	40 m ² 程度
子育て支援機能の想定規模	1,200 m ² 程度 (屋外型子ども広場は含まず)

5.4. 地域交流機能

5.4.1 求められる地域交流機能

近年、新たに建設された図書館を含む複合施設の事例において、多目的スペースやフリースペースを、図書館を補完する地域交流機能として整備しており、施設利用者の休憩飲食スペースや、グループ学習に自由に利用できる市民交流センターや生涯学習センターとして活用されている。

地域交流機能（例）
・ 地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となる多目的スペースや会議室。 ・ 各種の展示イベント等を開催し、地域活性化の拠点となる展示場、ギャラリー。 ・ 余暇活動など地域住民相互の交流の場となる活動スペース。 ・ 交流スペースと一体となった図書コーナーや喫茶スペース。

5.4.2 WSでの意見

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館 の課題	・ イベントやワークショップで知的好奇心を刺激する図書館になって欲しい。 ・ イベントができるようなオープンな多目的スペースが欲しい。 ・ 科学教育センターなどの他施設とのコラボ企画をやって欲しい。 ・ 講座やワークショップが外から見えるような活動スペースが欲しい。
【第2回WS】 どのように 使いますか？	・ ラジオ体操やヨガ、健康体操で体を動かすイベントや、健康測定もできるような多目的スペースがある場所。 ・ 地域の人たちが、イベントや講座等の開催を通じて、出会いや仲間づくりができるような場所。 ・ 地域の情報や、今日の真岡のニュースを知ることができる場所。 ・ 仕事のあとや週末に、習い事や勉強会ができる場所。

5.4.3 求められる機能

これまでも図書館や子育て支援センターで自主事業を展開しているが、それに加えて、他の施設で開催している講座やワークショップの開催によって、生涯学習拠点としての学習機会の提供や、学習の場の拡大が望まれていることが分かる。

市では生涯学習の推進のため、市公民館での市民講座や、科学教育センター、市民活動推進センター、まちなか保健室等で各種講座を開催していることから、多くの市民が訪れる複合施設の利点を活かし、地域交流機能においても各種講座を展開することで、学習環境の整備を図るものである。

また、市民が普段から行っている文化活動の発表の場としての小規模なギャラリー、待ち合わせや打合せといった利用ができる多目的スペースも整備することで、図書館機能、子育て支援機能、商業機能を補完し、複合施設の機能拡大を図るものである。

5.4.4 規模の検討

地域交流機能については、ロビーや通路といった一般的には施設共用部となる部分の活用や、図書館機能及び子育て支援機能との連携を図ることができる位置及び規模の検討も必要である。

5.5. 商業機能

5.5.1 基本構想における商業機能像

基本構想における求められる商業機能

市内に既に大型の商業施設やコンビニエンスストアが複数出店していることから、事業対象地に新規出店を望むのは難しいとの意見がある。しかしながら、複合施設の公共部分として、多くの利用者が見込まれる図書館機能や子育て支援機能があることから、カフェや軽食をとることができる飲食店に、一定の利用が期待されとの肯定的な意見も得られている。

5.5.2 WS 及び民間事業者意向調査の意見

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館 の課題	・ 飲食をしながら勉強や読書をしたい。 ・ 飲食ができるスペースが2階にしかなく、狭い。 ・ カフェやキッチンカーで昼食を買って食べたい。
【第2回WS】 どのように 使いますか？	・ 食事や飲み物を飲みながら本を読める場所。 ・ 本や雑貨、食べ物が買える場所。 ・ 長時間過ごせるように昼食がとれたり、友人とおしゃべりをしながらお茶ができる場所。 ・ 友人や、イベントで出会った人と話をしながら飲食ができる場所。

WSにおいて、図書館に求める付加価値として商業機能の「カフェ」を複合施設に設置することで、図書館が飲み物を飲みながら本を読める場所となることを求める意見があり、基本構想策定時に実施した市民アンケート調査においても、「飲食しながら読書」を望む意見が多くあった。

また、民間事業者意向調査における事業対象地への商業機能の導入可能性についても、「カフェ」とする回答が最も多く、他にも書店・文房具店といった小規模ながら、図書館との機能連携が図りやすい事業について導入可能性があるとの意見があった。

5.5.3 規模の検討

商業機能に関しては、民間事業者が事業対象地における事業性等を検討した上で提案するものであることから、引き続き民間事業者の意向を調査し、今後、導入する機能、規模の検討を行うこととする。

5.6. その他

5.6.1 複合施設の共用部に求められる機能

WSにおいて、真岡市立図書館の施設設備に関して、通路やトイレのユニバーサルデザイン対応に対しての意見が多くあったことから、幅広い世代が様々な目的で利用する複合施設として、誰もが利用しやすい施設となるように、ゆとりある共用部とすることに留意し、適切な広さを確保するものとする。

5.6.2 複合施設の駐車施設に求められる機能

WSにおいて、現在の図書館駐車場は台数が少ない（35 台）という意見が挙げられているだけでなく、民間事業者意向調査においても、車での利用者が多く見込まれることから事業対象地に加えて新庁舎駐車場の活用も必要であるとの回答を得ており、施設周辺に十分な駐車場を確保する必要がある。

なお、事業対象地とその周辺での駐車台数の見込みは、2 箇所の事業対象地に想定する 60 台程度に加えて、事業対象地北西に位置する公用車駐車場の活用によって 40 台程度と、160 台程度の駐車可能な新庁舎駐車場を庁舎及び複合施設の共用駐車場とすることで、十分な駐車台数の確保を図る。

また、真岡市立図書館では、平日休日を問わず、学生の学習室利用も多いことから、十分な駐輪台数を確保する必要もある。

5.7. 導入機能及び想定規模のまとめ

前項までの内容を踏まえ、複合施設における導入機能及び想定規模を以下に整理する。

表 4 導入機能及び想定規模（案）

機能		諸室	規模
公共 施設	図書館 機能	蔵書冊数	188 千冊
		一般開架	156 千冊・1,570 m ²
		（一般開架のうち児童開架）	（37 千冊・470 m ² ）
		閉架書庫	約 32 千冊・170 m ²
		子どもおはなし室	30 m ²
		雑誌・新聞コーナー	110 m ²
		郷土資料室	80 m ²
		視聴覚コーナー	40 m ²
		倉庫	80 m ²
		カウンター等図書の貸出・返却	120 m ²
		事務室等	240 m ²
		学習室	160 席・160 m ²
		読書室	50 m ²
		ボランティア室	50 m ²
		移送図書館車庫	適宜
	子育て 支援 機能	子育て支援センター	
		事務室、相談室、交流スペース等	560 m ²
		屋内型子ども広場	600 m ²
		屋外型子ども広場	適宜
	地域交流 機能	ことばの教室	40 m ²
		地域交流センター	440 m ²
民間 施設	商業 機能	カフェ等 ※100 m ² 程度と想定するが今後の民間事業者の提案を踏まえ、適宜計画する。	100 m ²
共用部		複合施設の共用部全体 （エントランス、赤ちゃんの駅、トイレ、廊下等含む）	適宜
合計		—	6,000 m ² 程度

※上記の機能は現時点の想定であり、実際の施設内容とは異なる場合がある。

6. 土地利用計画（案）

基本構想の施設配置イメージ図を踏まえ、事業対象地の土地利用計画（案）を整理する。

<土地利用計画（案）策定にあたっての留意事項>

- ・木綿会館等の中心市街地の観光施設からの人の流れや、イベント開催時等の広場の利用を想定し、広場エリア及び駐車場エリアの配置に留意する。
- ・事業対象地の用途地域は近隣商業地域で容積率 200% までの建物の建設が可能な敷地である。しかしながら、事業対象地北側に戸建て住宅等の低層建物があるため、日影等の法規制及び環境面に配慮する必要がある。このため、複合施設及び駐車場の配置、建物の高さについて留意する。

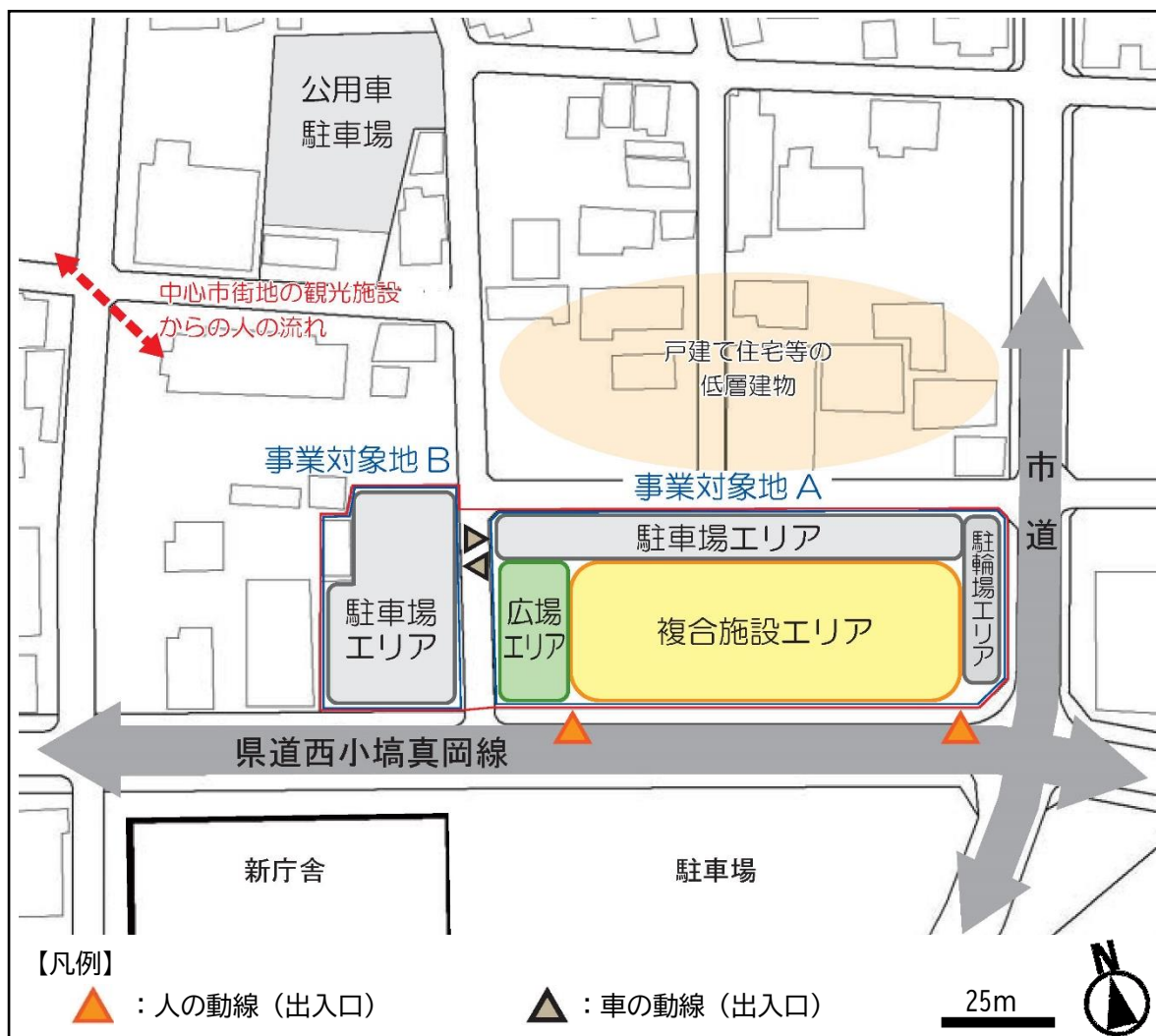


図 2 土地利用計画（案）

※上記は事業対象地Bを駐車場として土地利用する場合の土地利用計画（案）であり、詳細な土地計画については、今後の設計により決定する。

7. 施設計画（案）

施設計画（案）における機能配置の考え方を以下に整理する。

- 図書館を核とした複合施設として、静かに本を読む空間、声を出してもよい空間、子どもが遊ぶ空間が共存できるように適切に配置する。
- 子どもに関連する機能（子ども図書室、子ども広場、子育て支援機能）は機能間の連携と利用者の利便性を最大限に生かすことができる配置とする。
- 幅広い施設の利用方法に対応できるよう、共用部には地域交流機能を導入し、市民が利用しやすいよう配置する。
- 商業機能は、施設内の機能や広場エリアと連携したにぎわいの創出、図書館利用者の利用を踏まえ、配置する。

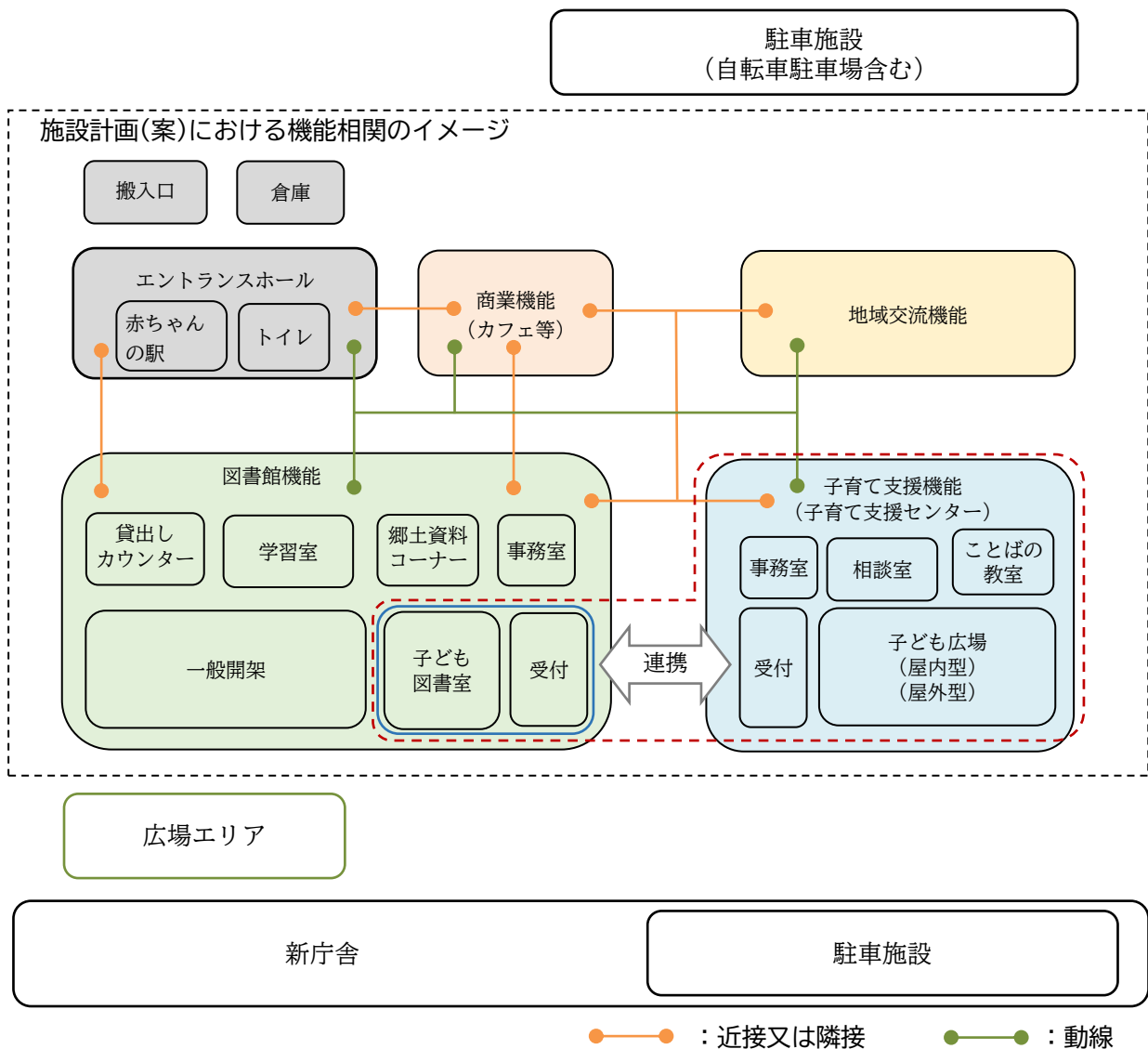


図3 施設計画（案）における機能相関のイメージ

※上記は現段階における機能相関を示したものであり、レイアウト等の詳細については、今後の設計により決定する。

8. 事業手法の検討

本事業において適用を想定する事業手法を以下とし、今後、コスト縮減効果等を検討のうえ具体化する。

➤ P F I（B T O）方式又はD B O方式

（設計・建設・維持管理・運営の包括的民間活力導入手法）を想定する。

（基本的な考え方）

- ・ 複数機能を有する本複合施設の運営を設計段階から包括的に民間企業に委ねることで、人員配置の効率化や機能横断的な運営ノウハウの発揮等が期待できる。
- ・ P F I 方式等の導入により、民間ノウハウを最大限に引き出すことで、公共施設のサービスの向上及びライフサイクルコスト縮減効果を期待できる。

9. 想定事業費

現段階での事業費として、従来方式による概算初期投資額を以下のように想定する。

表 5 従来方式における想定事業費

内容	事業費（千円）
調査・設計費	300,000
建設工事費	3,500,000
その他工事費	100,000
什器備品調達費	500,000
合 計	4,400,000

※想定事業費は、市実績や他都市類似施設の事例、専門機関の調査報告書等を参考に設定しており、設計前の概算額であるため、資材・労務費の価格変動及び社会情勢の変化等により、今後、変更になる可能性がある。

※上記事業費には、事業期間中の維持管理・運営費は見込んでいない。

※上記事業費は消費税 10%を含む金額である。

10. 整備スケジュール（案）

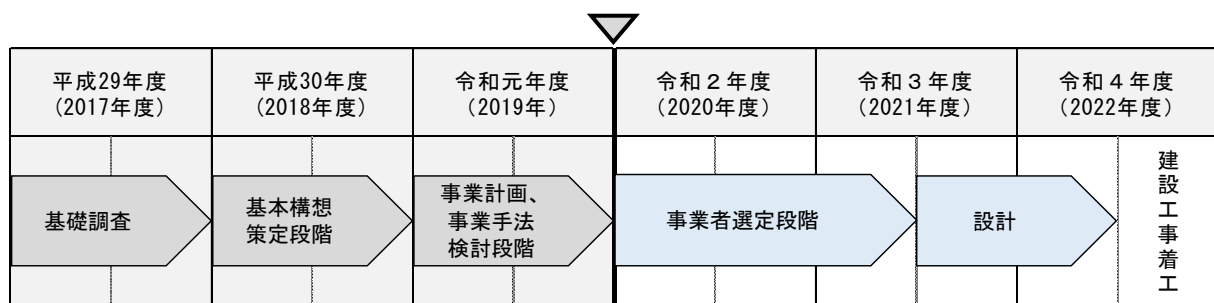


図 4 整備スケジュール（案）