

東広島市中央生涯学習センター跡地等 活用基本計画

令和6年5月

東広島市

目 次

1	はじめに	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の要旨	2
1-3	検討対象敷地	2
1-4	基本計画策定の流れ	2
2	整備方針	3
2-1	西条駅周辺及び跡地周辺公有地の位置づけ	3
2-2	跡地周辺公有地の整備方針	4
2-3	跡地、西条中央公園及び市役所敷地の整備方針	4
3	ゾーニング	5
3-1	ゾーニングの設定	5
3-2	整備順序	6
4	大屋根広場	7
4-1	大屋根広場の機能・規模	7
4-2	施設配置	8
4-3	設計時における配慮事項	11
5	新施設等	12
5-1	新施設の機能・規模	12
5-2	立体駐車場の規模	13
5-3	西条中央公園の機能	13
6	防災機能の強化	14
6-1	機能向上の方針	14
6-2	ゾーニングイメージ	14
7	事業費及び財源	15
7-1	概算事業費	15
7-2	財源	15
8	事業手法	16
9	今後のスケジュール	17
	用語集	18
	資料編	20

1. はじめに

1-1. 計画策定の背景

東広島市中央生涯学習センター跡地（以下、「跡地」という。）は、平成 28 年 4 月にオープンした「東広島芸術文化ホールくらら」に、「中央生涯学習センター」の機能が集約されることに伴い、市の中核ゾーンとして、酒蔵通りや芸術文化ホール等と連携したにぎわい創出及び一体的な都市機能の強化することを目的に、利活用に向けた検討を始めた。

平成 27 年度～28 年度には、「市民アンケート」、「民間事業者への市場調査」、「ホテル事業者への意向調査」等を実施し、平成 29 年度には、商業施設や都市型ホテルといった民間機能を含んだ複合施設の整備、という活用方針を取りまとめた。

しかし、その後、商業施設の開業や市立美術館の移転整備に代表される商業・文化・芸術機能の変化、新たに策定した第五次東広島市総合計画における広島大学周辺と並ぶ今後の本市の成長を牽引する都市拠点としての位置付け、また、国における中心市街地を含むまちづくりに関する考え方の変化など、様々な跡地を取り巻く条件・環境の変化があった。

また、社会実験により、跡地において各種団体や学生主催等のイベントが開催され数百人から数千人の来場者があり、ソフト事業のイベント空間としてもにぎわいの創出等に有効であることが分かった。

令和 2 年度には、このような諸条件の変化等を踏まえ、まちづくりの専門家も交えた、勉強会・市民ワークショップを開催し、活用の方向性について再検討を行い、民間機能の整備は行わず、跡地については自由度の高い広場とすること、周辺公有地において新たなニーズも含めて公共機能の整備を検討する、という方針を取りまとめた。

さらに、令和 3 年度には、市民、事業者等へのニーズ調査、関係者ヒアリングを行い、跡地を含む周辺一帯については、市庁舎や芸術文化ホール等の公共施設と一体となった都市機能の向上、地域活性化や、「やさしい未来都市」に取り組む本市のランドマークの形成を図ることとした「東広島市中央生涯学習センター跡地等活用プラン（基本構想）」を作成した。

令和 4 年度～5 年度にかけて、庁内で検討が進められてきた市役所敷地内の再整備内容を含め、「東広島市中央生涯学習センター跡地等活用基本計画（以下、「基本計画」という。）」を策定する。

年度	主な取組み
H26～28	・跡地活用の基礎調査、市民アンケート、民間意向調査の実施
H29	・活用方針のとりまとめ
H30～R 1	・社会実験の実施
R 2	・活用の方向性の再検討
R 3	・跡地等活用プランの作成
R 4～5	・跡地等活用基本計画の策定

1-2. 計画の趣旨

第五次東広島市総合計画では、「目指すまちの姿」として「地域住民や地域の多様な主体が我が事として参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えて丸ごとつながり、住民一人ひとりの暮らしと生きがいや、地域をともに創っていく地域共生社会を実現」することとしている。

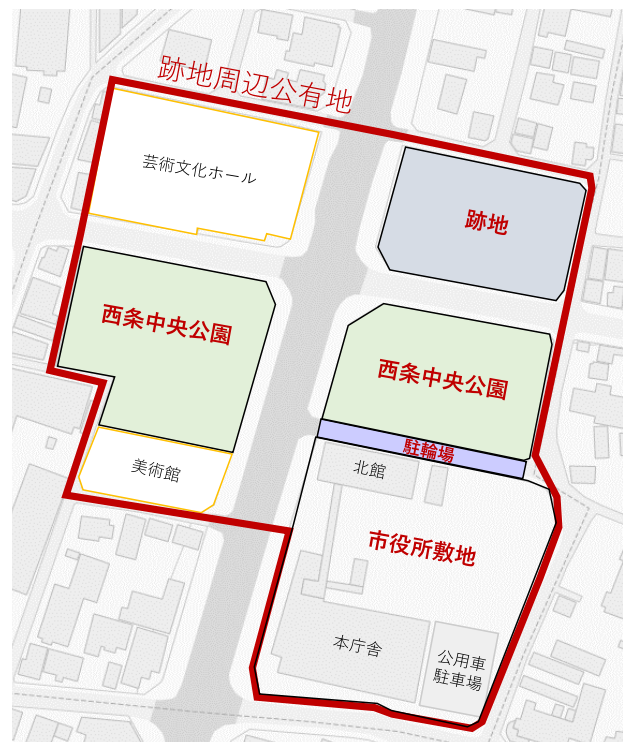
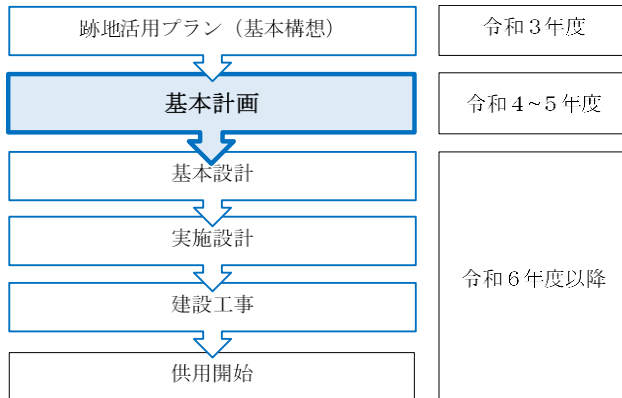
また、中心市街地においては、「酒まつりをはじめとする観光イベントや、魅力ある芸術・文化・スポーツイベント、マルシェ等の推進によるにぎわい創出」や、「都市機能の充実と『歩いて楽しめる』魅力ある都市空間の形成」を図ることとしている。

本基本計画は、これらの方向性を推し進め、「やさしい未来都市 東広島」を実現していくため、跡地活用プランの内容に基づき、跡地及び周辺公有地の整備に向けた具体的な課題や条件を整理するとともに、事業全体の方針を詳細に検討することで、「施設規模」「概算事業費」等、事業実施のための指針を示したものである。

1-3. 検討対象敷地

跡地周辺の公有地の一体的な活用を目的に、「跡地」及び周辺の「西条中央公園」、「駐輪場」「市役所敷地」（以下、「跡地周辺公有地」という）を対象とする。

1-4. 基本計画策定の流れ



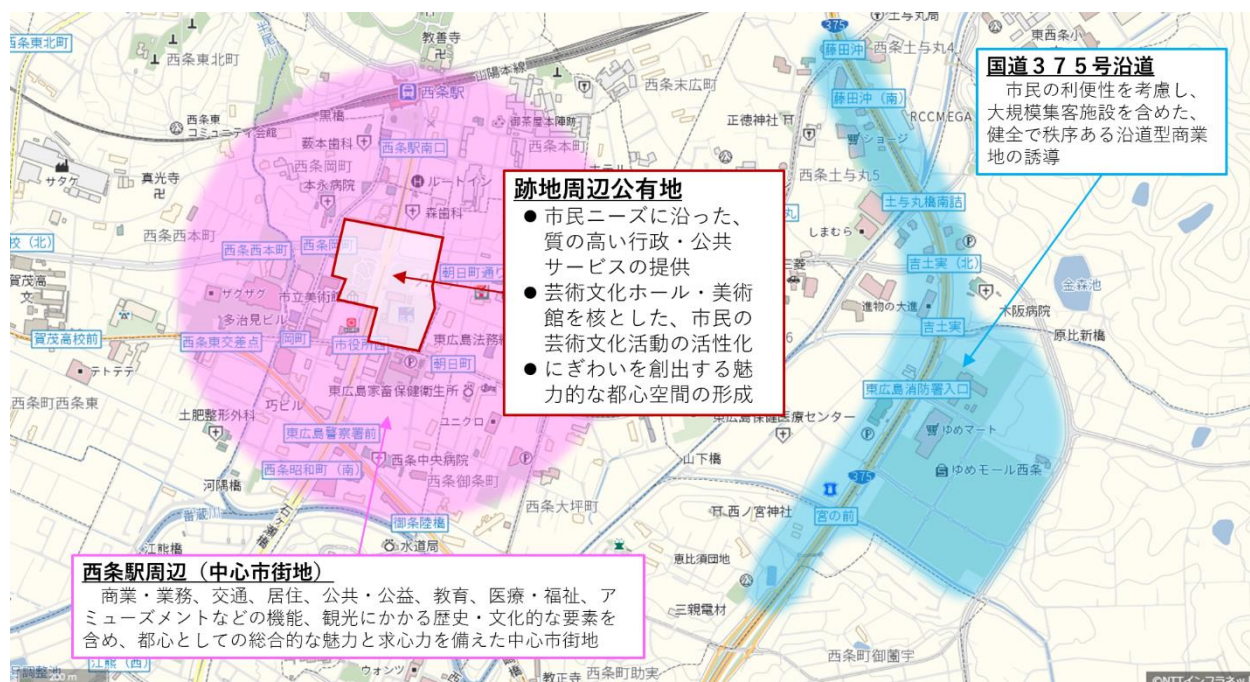
2. 整備方針

2-1. 西条駅周辺及び跡地周辺公有地の位置付け

跡地周辺公有地を含む西条駅周辺（中心市街地）は、本市最大の交通結節点である西条駅を中心に、行政・医療・福祉・商業・業務・文化・芸術等の高度な都市機能の集積を活かし、本市の顔として都市の魅力・にぎわい・活力を創出する「都市の核」に位置付けている。

しかし、本市の近年の都市構造を見る限り、「沿道型商業地」である国道 375 号沿いに商業機能の集積が進んでいること等により、将来的に中心市街地の空洞化が生じる恐れも考えられる。

このため、中心市街地においては、質の高い市民サービスの提供や、ウォークブルで魅力的な都市空間の形成などを中心に取り組むことで、人の集積、にぎわいの創出を図っていく。



@NTT インフラネット

《参考》上位計画の位置付け

第五次東広島市総合計画（R2～11） 基本構想：重視する方向性（活力づくり）	第3次東広島市都市計画マスタープラン（R4～12） 将来都市構造
本市の 玄関口 として、市内外から人びとが集い、憩い、多様な活動が繰り広げられる 魅力ある中心市街地空間の創出 や、東広島らしい景観の形成に向けた取組みを推進します。	東広島市の中枢を担う広域的な 都市の核 として、行政・医療・福祉・商業・業務・文化・芸術等の高度な都市機能の集積を活かし、 全ての市民に対して質の高いサービスを提供 するとともに、 本市の顔として都市の魅力・にぎわい・活力を創出 します。

2-2. 跡地周辺公有地の整備方針

跡地周辺公有地においては、本市の都市拠点の中心として芸術文化、にぎわい、行政・交流の機能を集約するため、多くの市民が集う多文化・多世代の交流拠点、子育てを中心とした地域共生の拠点、市民協働のまちづくりを推進する拠点となる新施設を整備することとし、併せて西条地域に不足している地域活動拠点の充実を図る。

- ・跡地等周辺一帯では「やさしい未来都市」を象徴する市のランドマークを形成する。
 - ・第五次東広島市総合計画の目指すまちの姿「次の時代を見据えた地域共生社会の実現」を踏まえ、地域共生社会の実現に向け、子育てを中心とした地域共生の拠点機能を充実させる。
 - ・「芸術文化」「にぎわい」「あそび（子育て）」「行政・交流」を意識したゾーニングを行う。
- さらに、安全安心の確保の観点から、避難所機能の拡充など、防災拠点機能の強化にも取り組む。

2-3. 跡地、西条中央公園及び市役所敷地の整備方針

これらの方針を踏まえ、令和3年度に作成した「東広島市中央生涯学習センター跡地等活用プラン」では、以下のとおり、活用の基本的な方向性を示している。

跡地及び西条中央公園	市役所敷地
○ 市民の暮らしを豊かにする多様なコンテンツを実施できる<u>自由度が高い広場</u>とする。 ○ 跡地及び西条中央公園を一体として、それぞれ必要な機能が効果的に発揮できるよう、<u>再配置も含め、最適な整備方法を検討</u>する。	○ 総合計画の推進、やさしい未来都市の実現に向けて必要な拠点機能を整備する。 ・<u>地域共生社会を推進する拠点</u> ・<u>市民協働のまちづくりを推進する活動拠点</u> ○ 利用者のための<u>立体駐車場</u>を整備する。

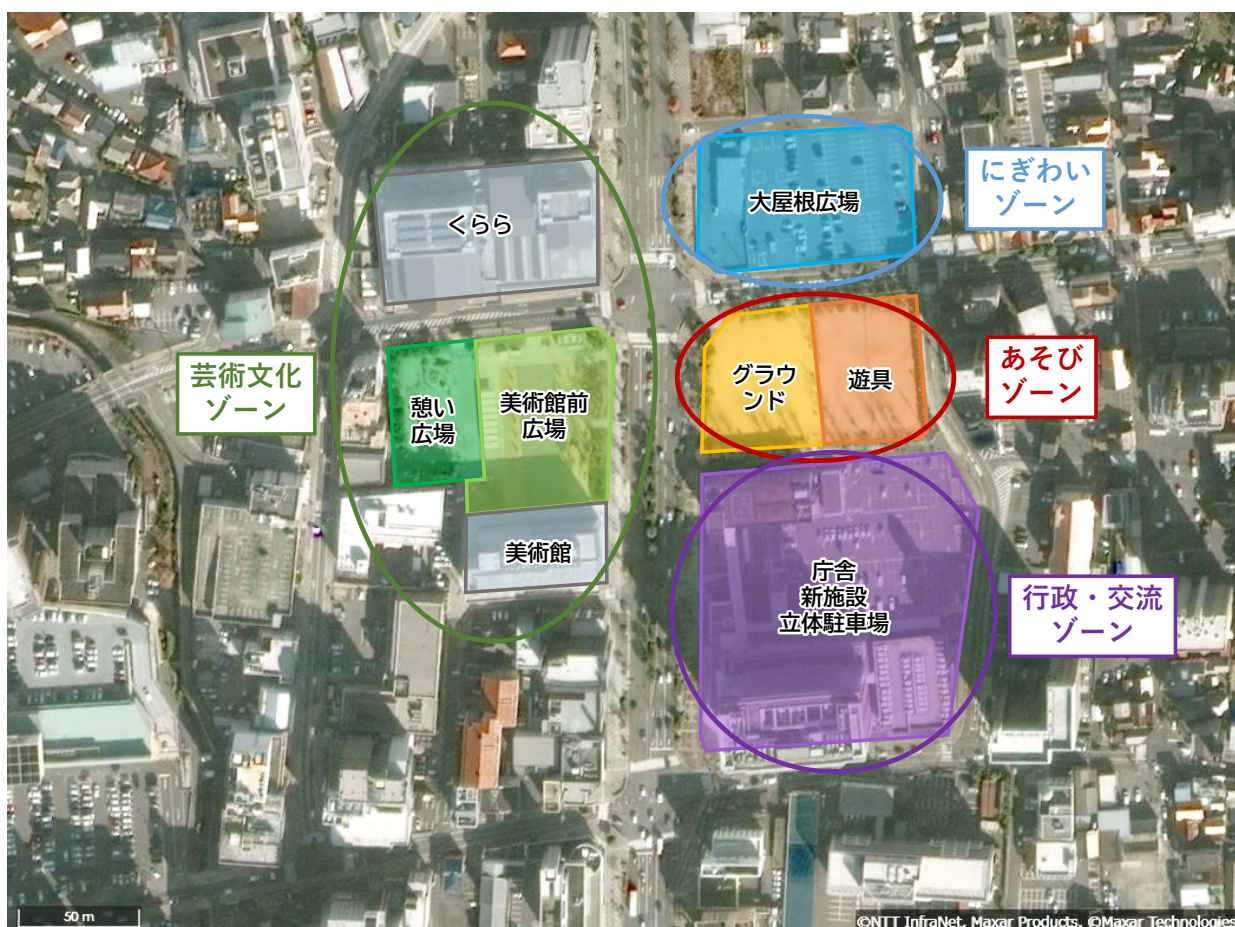
3. ゾーニング

3-1. ゾーニングの設定

多目的に利用できる機能を、跡地周辺エリアの中心である、くらら前交差点側に集約し、一体利用がしやすい配置とする。

新施設のすぐそばに子どもの遊び場（遊具・グラウンド）を集約することで、新施設に設ける子育て支援機能をより一層充実させる。

また、災害時等の非常時には、多くの市民が避難できる中心市街地の避難場所として、平時からの転用に支障がないよう、既存施設等とのつながりも考慮する。



@NTT インフラネット

《その他》

- ・市役所周辺の交通処理の改善のため、東側出入口の設置に向け、栄町3号線等の道路改良、交通規制などの交通施策を検討する。
- ・北館北側の駐輪場を移転し、西条中央公園の用地としていく。現在の利用者の大部分が西条駅利用者であることを踏まえ、西条駅前自転車駐車場等の料金体系の見直しを検討する。
- ・テニスコートは、廃止ため池の活用を含めた西条駅周辺の適地への移転整備を検討する。他のスポーツ機能についても、導入必要性を整理したうえで一体的な整備を検討する。

3-2. 整備順序

各ゾーンの整備順序については、現時点での検討状況を踏まえて整理する。

ゾーン名称	整備施設	検討状況	順序
にぎわいゾーン	大屋根広場	・西条駅前地区の貴重な公有地であるが、平成 29 年度から暫定利用が長期間続いており、中心市街地のにぎわい創出に向け、 <u>早期の整備が求められている。</u>	1
あそびゾーン	遊具	・新施設に導入する子育て支援機能との相乗効果をねらうものであり、新施設にあわせて整備する必要がある。	3
行政・交流ゾーン	新施設 立体駐車場	・導入を予定している個別の機能や規模、配置計画、周辺交通対策等の <u>諸課題について、一層の議論が求められている。</u> ・事業規模は最も大きく、財政負担の平準化のため、 <u>一定の基金積立期間が必要</u> である。	2
芸術文化ゾーン	憩い広場	・現在、遊具が置かれており、遊具がない期間を作らないよう、あそびゾーン整備後の着手が望ましい。	4

⇒ 総合計画において目標としている、「中心市街地における人の集積、にぎわいの創出」を早期に実現するため、一定の整理が出来ている「にぎわいゾーン（大屋根広場）」の整備に先行して取り組むこととする。

「行政・交流ゾーン（新施設等）」については、市民の意見等を踏まえながら議論の熟度を深めて方針を整理することとし、整備に着手するための必要な財源を確保していく。

それらを整備した後、「あそびゾーン」、「芸術文化ゾーン」の整備に取り組んでいく。

4. 大屋根広場

4-1. 大屋根広場の機能・規模

- ・自由度が高い空間※、イベント利用（酒まつり等）等の大人数が集まれる空間として整備する。
- ・主に平日には、市民団体や学生など、多様な市民が集い、憩い、活動できる場所として利用されることを想定する。
- ・主に休日には、市民団体等による活動発表や小イベントの実施会場、または、市内外から多くの方が集まるような大イベントの実施会場として利用されることを想定する。
- ・平日と休日を合わせて、年間約 20 万人の利用を見込む。

※自由度が高いとは、「多種多様な使い方が可能」「天候に左右されない」「使いたい時に使える」「明確な境界が少なく、規模の制限が少ない」「使い方の制約が少ない」などの要素を想定

項目	設備 例	面積
にぎわいを生み出す空間	大屋根、ステージ、広場	約 4,300 m ²
多世代が憩える空間	芝生、ベンチ、移動式プランター、トイレ	
情報発信機能	デジタルサイネージ	
防災機能	マンホールトイレ	
その他	倉庫、駐輪場、バス停	

（１）大屋根

- ・雨天時にも大きな支障なくイベント等が実施できるための大屋根を設置する。
- ・大屋根の規模は、他市事例や酒蔵の屋根の高さなどを踏まえ、面積約 1,000 m²、高さ約 10m 程度とする。
- ・素材及び色彩は、大屋根の下で一定の明るさと日除け効果が両立できるものを検討する。
- ・本広場及び中心市街地を象徴するシンボルとなるよう、意匠等を工夫する。
- ・災害時に防災拠点として機能するよう、屋根の一部に太陽光発電設備の設置を検討する。



祝祭の広場（大分市）



ひろしまゲートパーク

出典：広島市HP

(2) 広場

- ・多様な市民が往来しやすい、バリアフリーな広場とする。
- ・キッチンカー等の出店や、車を使用するイベント等も開催できるなど、車両の乗入れを想定した舗装とする。



キッチンカー出店
(本市西条中央公園)



クラシックカーフェスティバル
出典：高槻市観光協会HP

(3) その他設備

- ・イベントに応じた自由度の高いレイアウトを可能にするため、ステージやベンチ、植栽等の設備はできるだけ可動のものとする。
- ・歩行者にイベント情報等を発信するデジタルサイネージを、くらは前交差点側に設置する。
- ・小規模店舗が、社会実験として仮設で出店できるようなスペースを確保し、必要となる設備を設ける。
- ・外周部に人の出入りを観測するセンサーを設置し、利用者数の実数把握を行う。



植栽コンテナ（大分市）



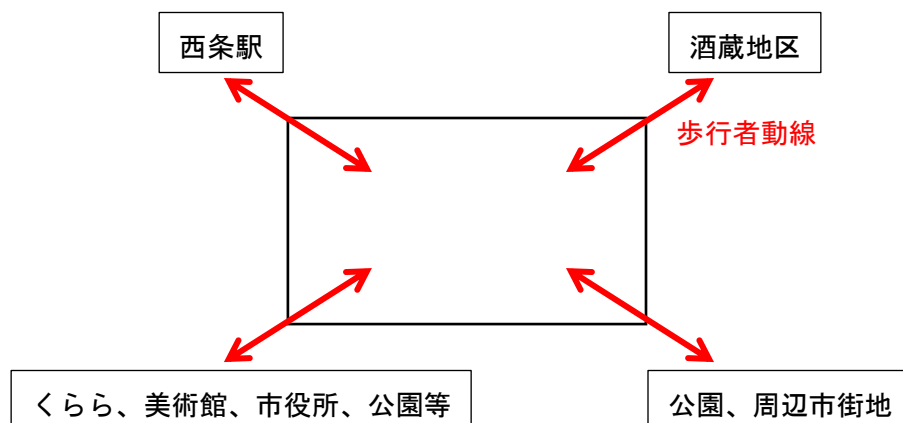
デジタルサイネージ
出典：厚木市HP

4-2. 施設配置

広場内の施設配置の検討にあたり、次の視点を考慮する。

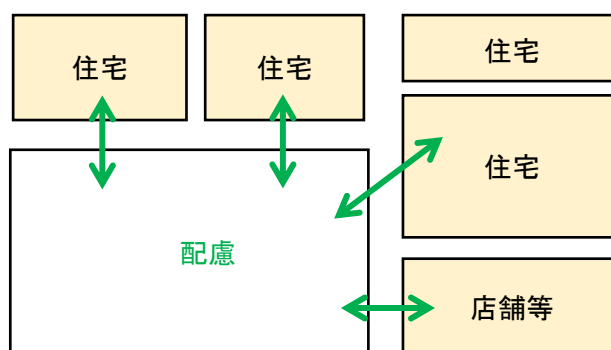
(1) 歩行者動線の確保

西条駅、酒蔵地区、周辺施設等とのアクセスを考慮し、敷地の四隅に動線を確保する。



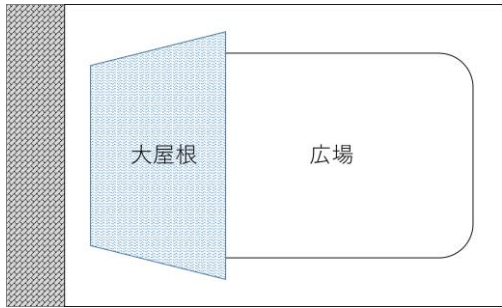
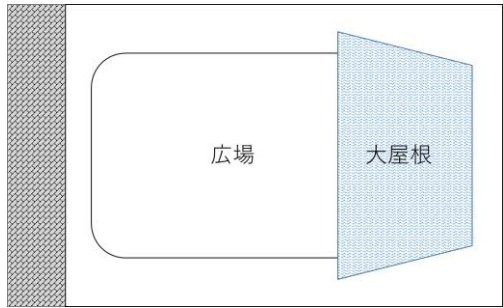
(2) 周辺環境への配慮

敷地の北側、東側には住宅が立地しているため、騒音面、採光面、視線等に配慮する。



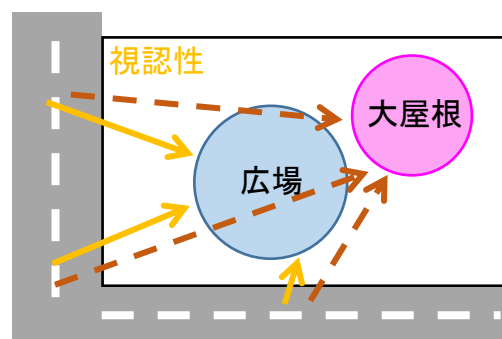
（３）幹線道路からの視認性確保

広場の主役となる大屋根について、幹線道路（歩道）に対してどのような配置が望ましいか、以下の２通りについて比較する。

	大屋根が幹線道路側	大屋根が幹線道路と反対側
イメージ		
視認性	・広場向きにイベントを行うと幹線道路が大屋根の背後になり、イベントの様子が歩行者から分かりにくく、立ち寄りにくい雰囲気となる。	・広場向きにイベントを行うと延長線上に幹線道路があり、イベントの様子が歩行者からわかりやすく、立ち寄りやすい雰囲気となる。
来場者動線	・幹線道路から大屋根までは近くなり、歩く距離は短い。	・幹線道路から大屋根までが若干遠くなり、歩く距離は長くなる。
景観性	・オープンスペースがくらは前交差点とは逆側に配置されるため、西条中央公園の景観とは調和しない。	・くらは前交差点側にオープンスペースを寄せている西条中央公園と類似しており、調和した景観となる。

⇒ 人の集積、にぎわい創出につながるよう、立ち寄りやすさを重視し、大屋根は幹線道路と反対側に配置することで、幹線道路からの視認性を確保する。

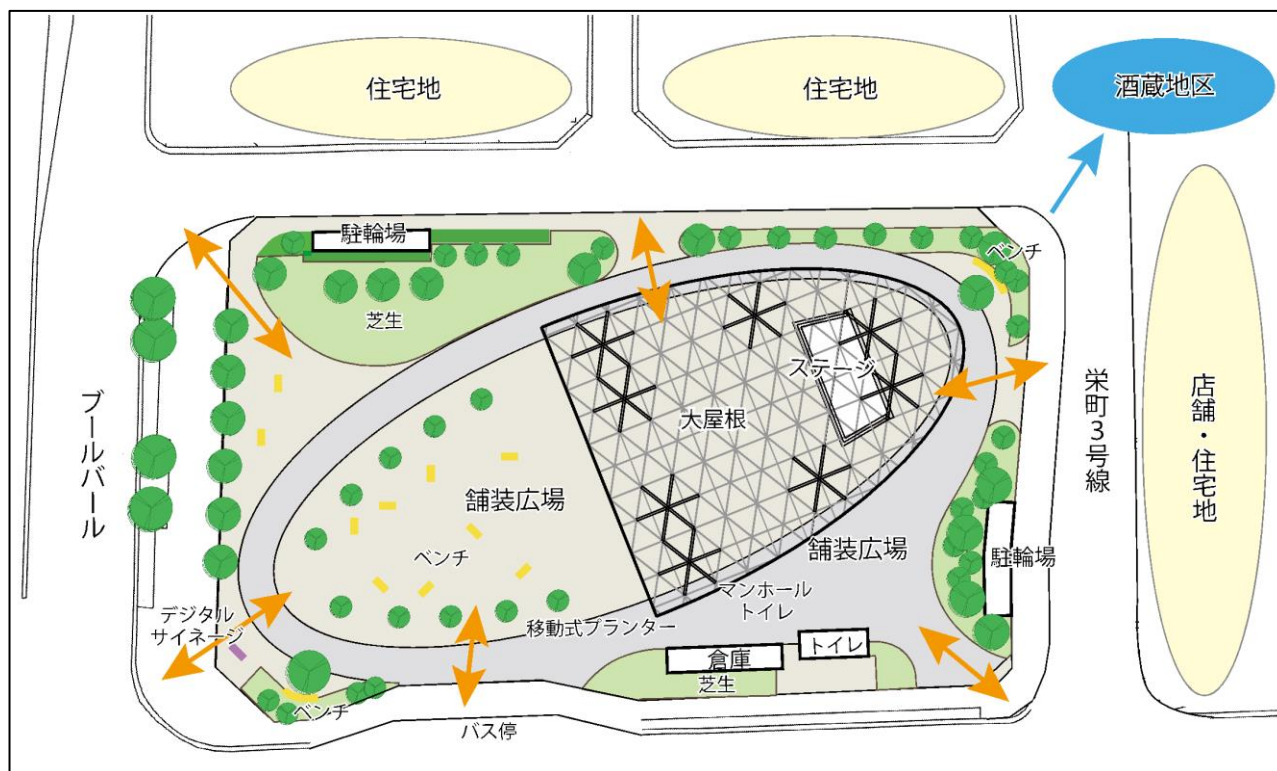
なお、ブルバールとともに、西条中央巡回線についても、視認性を確保する幹線道路とする。



各施設の機能や規模、施設配置において考慮する事項をもとに、現時点での大屋根広場の整備イメージを次のように想定する。

このイメージを基にして民間提案を受け、実際の計画平面図を決定していく。

大屋根広場整備イメージ



4-3. 設計時における配慮事項

このほか、今後の設計業務等においては、以下の項目について配慮が必要である。

設計	・ワークショップなどを通じた、関係者や近隣住民との意見調整 ・維持管理や鳥害の影響まで考慮した、樹木及び芝生の配置の検討 ・周辺の住環境に配慮した、騒音対策と音響計画の検討 ・道路改良を見越した、周辺道路とシームレスにつながる広場の検討 ・中央公園前バス停の敷地確保 ・大屋根は、北側の建築物への採光に配慮した構造・素材を選定 ・木質化の検討 ・イベント関連の設営車両等が停車できるスペースの設置 ・広場利用者のための駐輪場の設置 ・様々なイベントに対応できるよう、十分な容量の電源、給排水設備等の設置 ・広場の周りの植栽は、段差を設けるなど、腰かけて休憩可能な形状とする。
施工	・酒造り時の地下水への影響を考慮した工事期間（杭打ち）の設定 ・酒まつり（毎年10月）の例年どおりの実施が可能な工事スケジュールの検討

5. 新施設等

新施設や立体駐車場、西条中央公園については、議論の熟度を深めて方針を整理しながら、着手に必要な財源を確保していくこととするが、必要な機能及び規模は、現時点で次のとおりに想定している。

5-1. 新施設の機能・規模

機能		設備 例	必要面積
地域共生	交流ラウンジ	ラウンジ、展示コーナー、多目的室、コミュニティカフェ、調理スペース	約 600 m ²
	相談窓口	相談窓口、相談員執務スペース	約 200 m ²
	小計		約 800 m ²
子育て支援	子育て支援センター	居室、水回り、トイレ 等	約 300 m ²
	一時預かり	居室、シャワー室 等	約 100 m ²
	乳幼児健診	診察室、消毒室、検査室 等	約 400 m ²
	セミナー室 等	会議室、相談室 等	約 400 m ²
	小計		約 1,200 m ²
市民協働	市民協働センター	執務室、オープンスペース、作業室、会議室 等	約 800 m ²
	自治協働拠点施設	執務室	約 50 m ²
	小計		約 900 m ²
庁舎	執務室	現北館の配置部局分	約 1,650 m ²
	会議室 等	会議室、倉庫	約 250 m ²
	小計		約 1,900 m ²
その他諸室	湯沸室、更衣室、トイレ 等		約 900 m ²
共用部分	廊下、階段、エレベーター 等		約 2,300～ 3,300 m ²
合計			約 8,000～ 9,000 m ²

地域共生の機能においては、誰もが集えるコミュニティカフェを整備することで、安心感、親しみやすさを提供し、気軽な声掛けから相談につながりやすい環境を作っていく。

子育て支援の機能においては、複雑化する相談に専門多職種で連携して対応でき、様々な子育て支援サービスをワンストップで提供できる、市の基幹的な子育て支援拠点を形成するため、子育て支援センターや乳幼児健診等の必要な機能を整備していく。

市民協働の機能においては、現在の市民協働センターは利用が逼迫していること、また、西条地区において地域活動の拠点が不足していることから、関係諸室を拡大していく。

庁舎機能については、新施設が北館の建替えを伴うことから、北館に執務室をおく所属の職員数を踏まえて、必要な執務室の面積を確保していく。

なお、会議室等は、災害発生時等の非常時において、速やかに災害対策本部諸室へと転用できる形状のものとする。

5-2. 立体駐車場の規模

内訳	必要台数
現在の市役所駐車場の区画	161 台
満車時の最大待機車両	約 40 台
新施設整備に伴う必要台数	約 100 台
合計	約 300 台

令和 3 年度の市役所駐車場の利用において、年度末の繁忙期において、満車により、最大で約 40 台の待機車両が発生したことから、その分、収容台数を拡大する。

また、新施設に導入する各機能について、利用がある程度重なった場合でも収容できるよう、必要台数として約 100 台を想定し、合計して必要駐車場台数は約 300 台を見込む。

このうち、一定数は平面駐車場で確保し、不足分は立体駐車場を整備することで確保する。

5-3. 西条中央公園の機能

項目	設備 例
幼児が安心して遊べる空間	インクルーシブ遊具、水系施設
ボール遊び等ができる空間	グラウンド、フェンス
多世代が憩える空間	芝生、ベンチ、花壇、樹林帯、トイレ

現在の狭隘な遊具エリアの課題解消や、新施設等に導入する子育て支援機能との連動性を考慮して、インクルーシブ遊具等の設置を検討する。

6. 防災機能の強化

近年激甚化・頻発化している豪雨災害や、近い将来の発生可能性が高い南海トラフ巨大地震といった自然災害に備え、人口が集中する中心市街地における防災拠点機能の充実を図る。

6-1. 機能向上の方針

(1) 災害対策本部諸室の整備

全市的な災害応急対応をより円滑に行うため、平時と災害時の機能区分による、災害対策本部諸室の整備を検討する。

(2) 避難所の拡充

中心市街地の指定避難所である市民協働センターが狭隘であることから、大規模災害時に発生する多くの避難者及び帰宅困難者等を収容できるよう、避難者スペースを拡大するとともに、避難生活に対応するために必要な設備等の整備を検討する。

(3) 指定緊急避難場所の指定

災害の危険が切迫した緊急時において、市民の生命の安全を確保するために緊急的に避難する場所として、大屋根広場を指定緊急避難場所に追加指定する。

(4) 備蓄倉庫の拡大

現状、備蓄物資が収容しきれていない市役所敷地内の備蓄倉庫について、規模を拡大し、必要な物資を集約することを検討する。近隣の避難者が数日間過ごすことができる備蓄量の確保を想定する。

6-2. ゾーニングイメージ



7. 事業費及び財源

7-1. 概算事業費

概算事業費は、あくまでも設計前の段階における見込みを示すものであり、今後、設計段階等において詳細に精査する。

現在の市民負担はもとより、将来世代の負担も意識して、可能な限りのコスト節減に努める。

(1) 大屋根広場

場所	区分	金額（億円）	備考
跡地	設計	0.9	
	広場整備工事	2.4	
	建築工事	6.1	大屋根、トイレ、倉庫等
	合計	9.4	

(2) 新施設等

場所	区分	金額（億円）	備考
市役所敷地	新施設建築	48～54	
	立体駐車場建築	10	
	北館関連	2～6	解体、仮庁舎費用 等
	合計	60～70	
西条中央公園	道路・公園工事	1	

※現時点で想定する機能や規模とした場合であり、引き続いて方向性の整理を進める。

※新施設は ZEB Ready 相当の建築物を想定する。

※設計費及び外構、付帯設備、移転等に関する経費は、現時点で含んでいない。着手時において詳細な金額を算出する。

7-2. 財源

- ・建設事業に要する財源とするため、公共施設総合管理基金等の活用を検討する。
- ・財政負担の平準化を図るため、地方債の活用を検討する。
- ・大屋根広場及び新施設の「多様な市民が集う場」「子育てを中心とした地域共生拠点」「市民協働拠点」機能の整備については、国庫補助の活用を検討する。
- ・設計内容に応じて活用可能な補助金を検討するなど、財政負担の軽減に努める。

8. 事業手法

公共施設等の建設・維持管理等については、行政と民間が連携して取り組むことで、民間の創意工夫を取り入れた公共サービスの向上、財政資金の効率的な運用が期待される。

「東広島市PFI導入基本指針」において、建設費10億円以上の公共事業はPFIの検討が求められていることもあり、当事業においても、官民連携の可能性を踏まえた適切な事業手法を検討する。

適用が想定される各種事業手法の業務範囲と概括評価は下表のとおりである。

		従来方式	DB	DBO	PFI (BTO)	リース方式
業務範囲	計画策定	公共	公共	公共	公共	公共
	基本設計	公共	民間	民間	民間	民間
	実施設計	公共	民間	民間	民間	民間
	建設	公共	民間	民間	民間	民間
	維持管理	—	—	民間	民間	民間
	運営	—	—	民間	民間	民間
	資金調達	公共	公共	公共	民間	民間
概括評価	コスト縮減	—	○	◎	◎	○
	財政支出の平準化	△	△	△	◎	◎
	サービス向上	—	△	◎	◎	○
	スケジュール	○	○	△	△	◎
	設計変更への柔軟性	◎	△	×	×	×

(1) 大屋根広場

主に従来方式、設計・施工一括発注方式（デザインビルド：DB）の2つの手法が考えられる。当敷地には収益施設を設けず、民間事業者の参入可能な運營業務範囲が少ない想定であるため、運營業務を含めた長期包括的な民活導入方式（PFI（BTO）方式、DBO方式等）の導入は困難と考える。

	従来方式	デザインビルド方式
概要	設計を設計業者に、施工を施工業者にそれぞれ発注する方式	設計と施工を一括して発注する方式
メリット	各段階において、市や市民の意見を柔軟に反映できる。	施工者のノウハウを生かした設計により、コスト縮減、工期短縮が期待できる。
デメリット	民間のノウハウが発揮されにくい。	要求水準の変更は、施工費の増額が必要になるおそれがある。

サウンディング調査の結果、複数の事業者が、デザインビルド方式による大屋根広場整備に参画意向を示し、実現の可能性が高いことが分かった。一方で、業界全体で資材調達に遅れが生じており、従来方式では完成が遅れる可能性が高いことも分かった。

そのため、完成時期を重視し、大屋根広場はデザインビルド方式により整備することとする。

(2) 新施設等

前述のとおり、新施設等については、周辺環境整備の進捗状況や本市の行財政運営状況、本市を取り巻く社会経済情勢の変化等を踏まえ、本基本計画の内容に時点修正を加えたうえで着手することとしており、事業手法は着手時に検討する。

9. 今後のスケジュール

先行する大屋根広場については、事業者の選定に向け、要求水準書の作成等の必要な準備を進めていく。令和6年度に事業者選定、契約手続きを行ったのち、設計、施工に取り組み、令和8年度の完成を見込む。

新施設等については、周辺環境整備の進捗状況や本市の行財政運営状況、本市を取り巻く社会経済情勢の変化等を踏まえ、着手時期を判断する。着手時には、社会情勢等の変化を踏まえて、計画に時点修正を加え、着手後は概ね5年間での完成を見込む。

(1) 大屋根広場

整備手法	R 5	R 6	R 7	R 8
DB	基本計画	要求水準書 作成 事業者 選定	設計・施工	

(2) 新施設等（従来方式の場合）

1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
事業者 選定	設計（基本・実施）	事業者 選定	施工	

※立体駐車場も並行して実施する。

東広島市中央生涯学習センター跡地等活用基本計画 用語集

略語等	内容
イニシャルコスト	「初回の導入に掛かる費用」のこと。整備費等。
インクルーシブ遊具	年齢・性別・障害の有無や国籍などに関わりなく誰もが多様な価値観やライフスタイルを持ちつつ豊かな人生を享受できるインクルーシブ(包摂)の社会の考え方にに基づいた遊具のこと。
サウンディング調査	市有地などの活用方法について、公募により民間事業者から広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアを収集することを目的とした、民間事業者と市との直接の意見交換による調査のこと。対話型市場調査ともいう。
従来方式	通常の公共事業の実施手法のこと。これまで公共事業では設計、建設、維持管理、運営という各業務を分割し、年度ごとに発注していた。その後、PFI等の新たな事業手法が導入されたため、公設公営の従来の公共事業の実施手法を「従来方式」と呼ぶようになった。
ユニバーサルデザイン	ユニバーサル＝普遍的な、全体の、という言葉が示しているように、「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。
ライフサイクルコスト	ライフサイクルコスト（LCC：Life Cycle Cost）。施設の企画、設計、施工、監理、維持管理、運営、修繕、その他事業の終了までに掛かる総費用（割引率を用いて、現在価値に換算する場合が多い。）のこと。
ランニングコスト	「維持管理費用」を意味する言葉で、人件費や家賃など、経営を維持するため、この先もその施設等を使い続けるために必要な費用のこと。
リース方式	民間が資金調達から公共施設の設計・建設、維持管理などの業務をトータルで行い、そのサービス対価をリース料として受け取る契約の仕組みのこと。
BTO	Build Transfer Operate の略。PFI方式の1つで、民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営等を行う事業方式のこと。
DB	Design Build の略。公共が資金調達し、民間事業者に設計及び建設を一括発注する事業方式のこと。
DBO	Design Build Operate の略。PFI方式に類似した事業方式の1つで、公共が資金調達し、民間事業者が公共施設等の設計・建設、維持管理・運営等を一括発注する事業方式のこと。
PFI	Private Finance Initiative の略。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（PFI法）に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。

略語等	内容
Z E B	Net Zero Energy Building の略。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のこと。 『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、Zeb Oriented の4段階があり、最上位の『ZEB』は年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物のこと。
Z E B R e a d y	「Ready（準備）」とついているとおり、「ZEB」の入り口に立った建物。 ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物のことで、具体的には再生可能エネルギーを除き、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削減に適合した建築物のこと。

跡地等の敷地条件について

1 趣旨

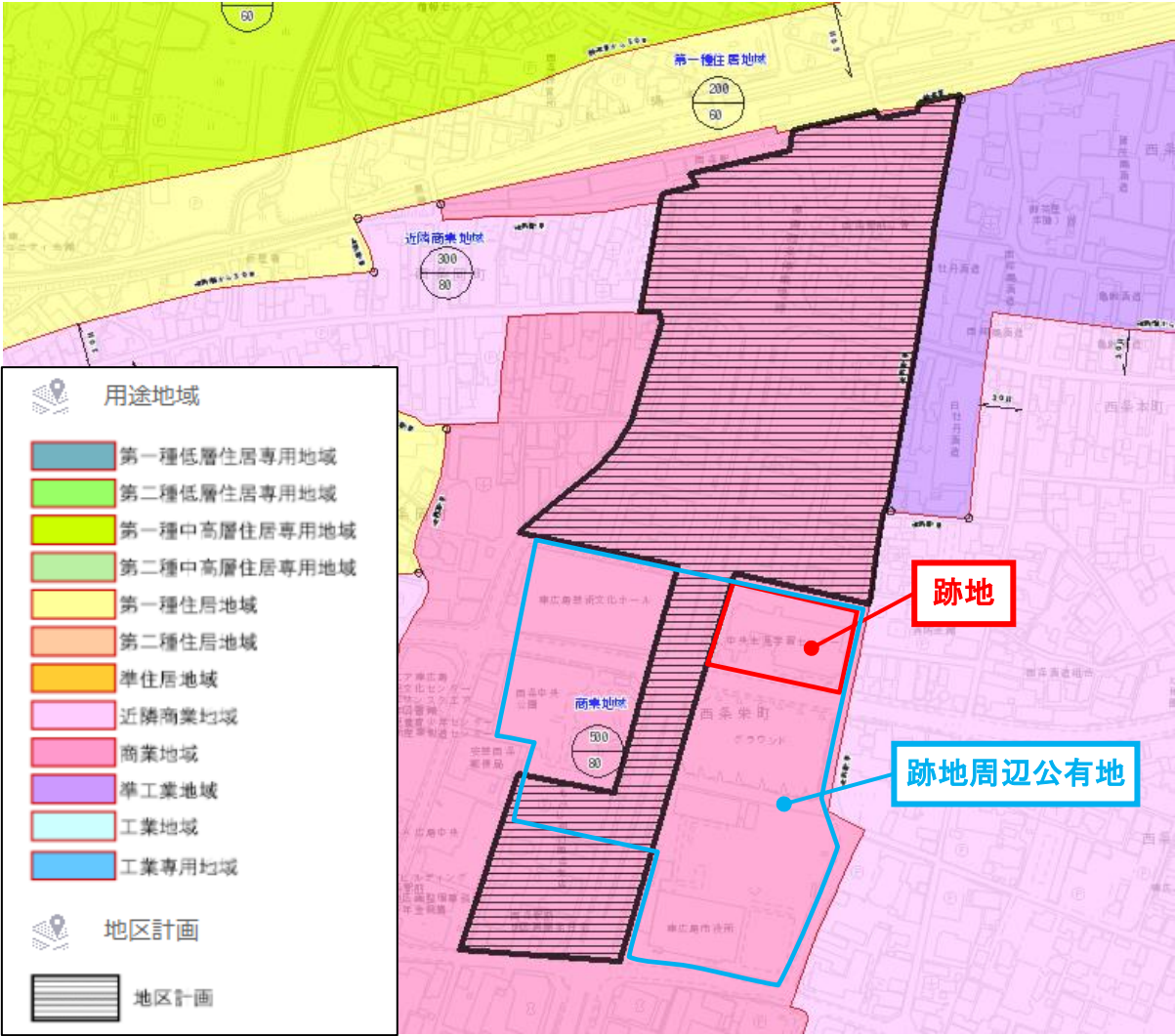
跡地及び周辺公有地の敷地条件について整理する。

2 敷地条件

跡地はＪＲ西条駅から南に約 300mの中心市街地に位置している。

周辺公有地を含めると、南北にブルーバール、東西に西条中央巡回線が通るエリアとなっており、エリアの一部（美術館・ブルーバール）は西条駅前地区地区計画の区域内に含まれている。

項目	跡地	跡地周辺公有地
所在地	東広島市西条栄町 7 番 48 号	同左ほか
敷地面積（現状）	4,859 ㎡（市有地）	約 4.9ha
用途地域	商業地域	商業地域
建ぺい率・容積率	80％・500％	80％・500％



大屋根広場の利用人数・規模について

1 趣旨

大屋根広場の利用人数及び大屋根の規模について整理する。

2 広場の利用人数

年間利用人数は約 20 万人を目標とする。

日程	年間目標利用者数	備考
平日	8 万人（3 百人×250 日）	西条中央公園の平日利用者数（2～3 百人/日）と同程度になると想定
休日	4 万人（1 千人×40 週）	西条中央公園の休日利用者数（5～6 百人/日）と同程度になると想定 時折、市民活動の発表会等の催しを実施
大イベント	6 万人（5 千人×12 カ月）	環境フェア程度（5,000 人規模）のイベントを毎月実施すると想定
酒まつり	2 万人（2 日）	酒まつり会場（酒ひろば）の実績
合計	<u>20 万人</u>	

3 大屋根の規模

大屋根の高さは、酒蔵地区の歴史的建造物の屋根の高さに揃え、約 10m とする。

面積は、令和元年度の環境フェアの実績から、イベント開催時のピーク時滞在人数を概ね 600 人と想定し、雨天時にも大部分が収容できるよう、約 1,000 m² とする。

参考にした、他自治体の中心市街地での大屋根付き多目的広場の整備事例は以下のとおり。

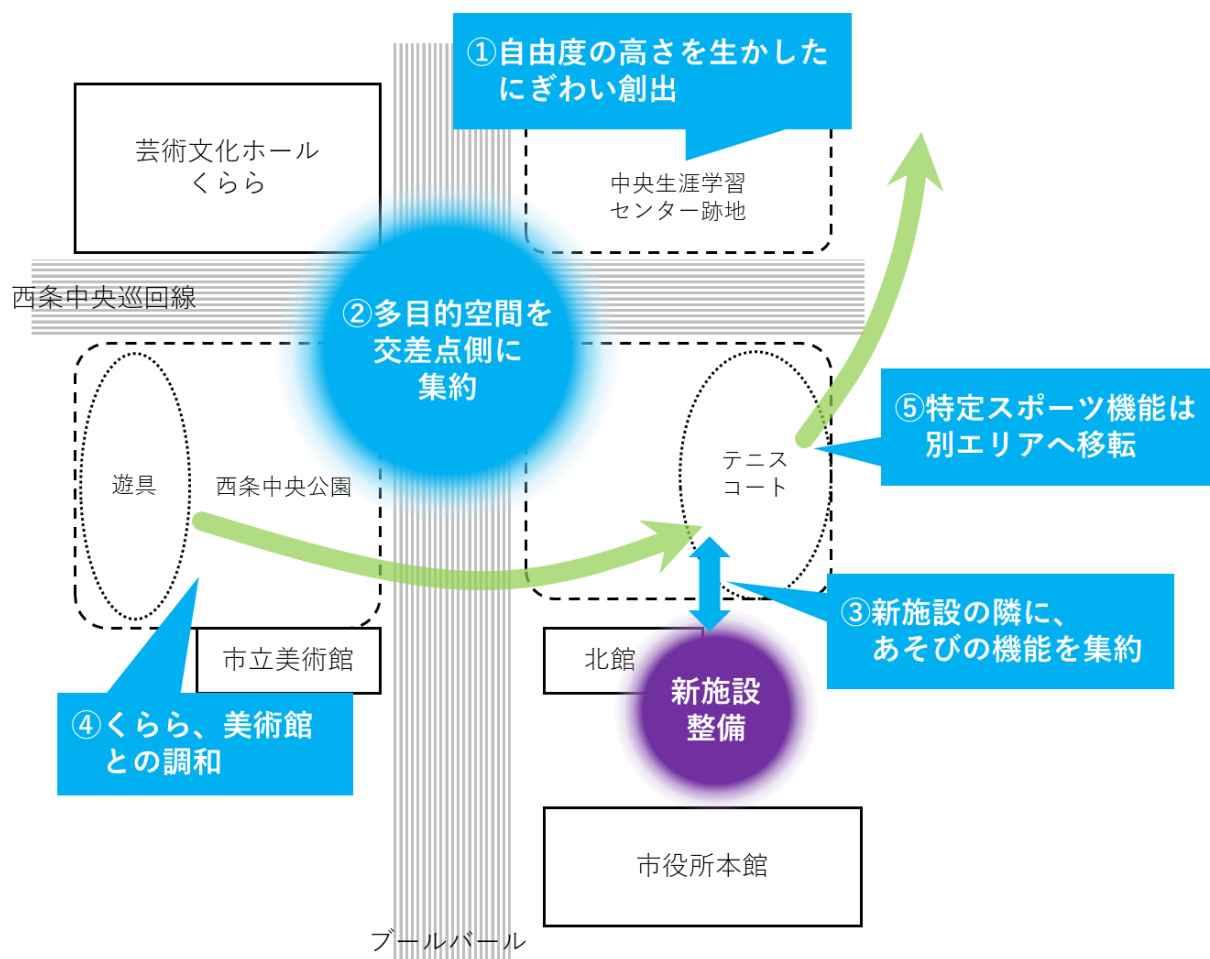
自治体名	設置場所	高さ	屋根面積	広場面積
大分市	J R 大分駅前	11.7m、10.1m	635 m ²	4,309 m ²
東海市	名鉄太田川駅前	10.0m	720 m ²	8,000 m ²
広島市	ひろしまゲートパーク （旧市民球場跡地）	8.8m	900 m ²	4.7ha
東広島市	中央生涯学習センター 跡地	約 10m	約 1,000 m ²	約 4,300 m ²

ゾーニングの考え方について

1 趣旨

跡地周辺公有地のゾーニングについて、設定の考え方を整理する。

2 ゾーニングの考え方



番号	考え方
①	多目的な利用ができる自由度の高い広場とし、多様な人々が集い、活動することで、にぎわいを創出するゾーンとする。
②	特定の目的を持たない平面空間を、このエリアの中心であるくらら前交差点側に集約し、くらら、広場、西条中央公園が一体利用しやすい形状とする。
③	新施設の子育て支援機能との相乗効果を図り、子供のあそび場としての機能は、新施設に隣接する西条中央公園東側に設ける。
④	隣接するくららや美術館の芸術文化機能と調和した、憩いの空間とする。
⑤	テニスだけでなく、他のスポーツもできるよう機能の充実を図り、拡張性の高い別エリアに移転する。

大屋根広場における騒音対策について

1 趣旨

中央生涯学習センター跡地周辺におけるイベント時の騒音状況を踏まえ、大屋根広場における騒音対策の方針を整理する。

2 環境基準

環境基本法に基づき、幹線道路に面するエリアの騒音に係る環境基準は、昼間は 70 d B 以下、夜間は 65 d B 以下と規定されている。なお、一時的なイベントについては、環境基準は適用されない。

3 騒音状況

イベント実施時において、跡地及び西条中央公園東側の音量を調査したところ、70 d B を上回る騒音レベルとなった箇所があった。その個所と主要要因は以下のとおり。

(1) 酒まつり

箇所	主要因	騒音レベル
西条中央公園東側（ステージ裏）	演奏（太鼓）	92 d B
西条中央公園東側（ステージ裏）	スピーカー（歌謡ショー）	82 d B
跡地北側	道路で食べ歩きする来客者の話し声	74 d B

(2) 環境フェア・国際フェスタ

箇所	主要因	騒音レベル
跡地北側（ステージ裏）	チェーンソー	76 d B
跡地北側（ステージ裏）	旧型スピーカー（じゃんけん大会）	91 d B
西条中央公園東側	車両走行音	74 d B

(3) 通常平日

箇所	主要因	騒音レベル
西条中央公園東側	車両走行音	72 d B

⇒ 大屋根広場における騒音の主要因としては、①スピーカーの使用、②音を出す楽器等の使用、③歩行者の話し声の3種に絞られるため、各要因への対応を整理する。

特に、①及び②は 90 d B を上回っており、実効的な対策が必要である。

4 対策案

要因	対応案
①スピーカーの使用	・スピーカーを高性能のものとすることで改善できる。 ・指向性の高いスピーカーを交差点向きに配置し、背後の住宅地側には極力音が伝搬しない形状にする。 ・住宅地から離隔を取って、スピーカーを配置する。
②音を出す楽器等の使用	・音源が無指向性の音を発するため、根本的な改善は難しい。 ・住宅地から離隔を取って、減衰効果を図る。 ・使用する場合は、周辺住民への事前説明をルール化するなど、運用面で改善を図る。
③歩行者の話し声	・住宅地から離隔を取ることで、広場内の歩行者の話し声については改善が見込める。

⇒ ①について、イベント等が支障なく実施できるだけの広場内の音響効果と、上記の周辺住宅地への騒音対策が両立できる音響計画を検討する。

音響計画については、倉庫やトイレ、植栽等の配置と併せて、関係者や市民の意見を踏まえながら設計段階で計画することとし、その旨を要求水準書に明記する。