

真岡市新庁舎周辺整備基本計画

令和2（2020）年5月

真岡市

目次

1. 背景と目的	1
2. 事業対象地の概要	2
2.1. 本市における事業対象地の位置	2
2.2. 中心市街地における事業対象地の位置	2
2.3. 事業対象地の概要	3
2.4. 上位計画の整理	4
3. 複合施設における公共施設	7
3.1. 真岡市内の図書館の概要	7
3.2. 図書館蔵書資料	9
3.3. 図書館利用状況	9
3.4. 子育て支援センターの現況	10
4. 図書館ワークショップの概要	13
4.1. 図書館ワークショップの実施概要	13
4.2. 図書館ワークショップの結果概要	14
5. 民間事業者意向調査の概要	21
5.1. 調査目的	21
5.2. 調査期間	21
5.3. 調査対象	21
5.4. 主な調査内容	21
5.5. 民間事業者意向調査の結果概要	22
6. 導入機能及び規模の検討	24
6.1. 導入機能及び規模の検討	24
6.2. 導入機能及び想定規模のまとめ	39
7. 土地利用計画及び施設計画（案）の検討	40
7.1. 基本構想における施設配置イメージ	40
7.2. 土地利用計画（案）	41
7.3. 施設計画（案）	42
8. 事業手法の検討	43
8.1. 事業手法の検討に係る基本的な考え方	43
8.2. 事業手法を検討する上での留意事項	44
8.3. 本事業で想定される事業手法の評価	44
8.4. 本事業における事業手法	45
9. 想定事業費	46
10. 整備スケジュール（案）	46

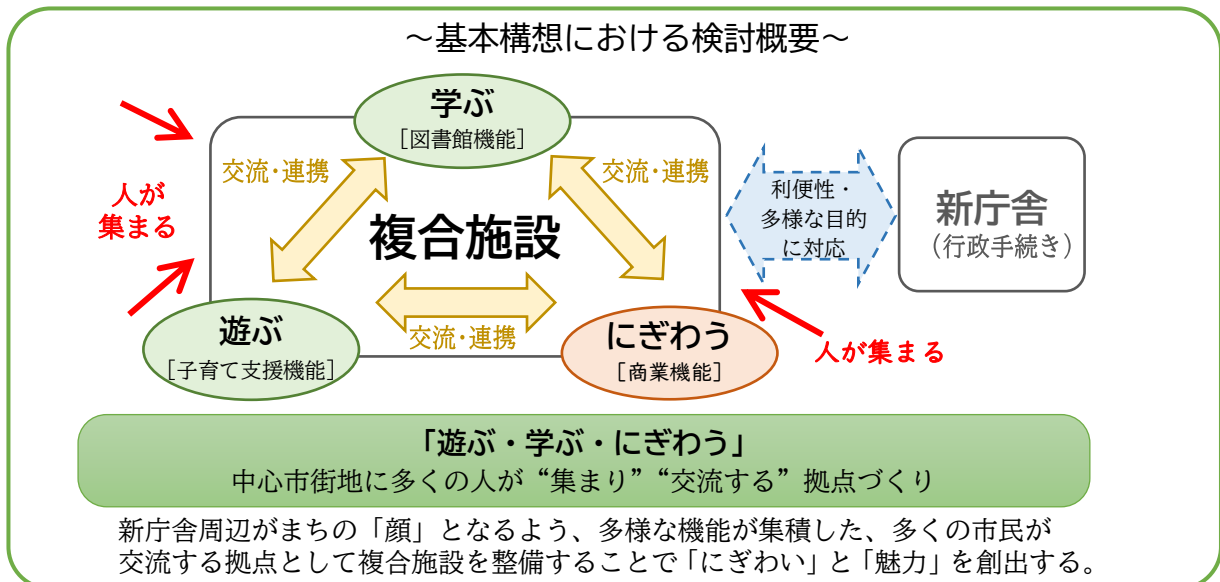
1. 背景と目的

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」をコンセプトとした、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、P P
P¹、P F I²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。



出典：「真岡市新庁舎周辺整備基本構想（平成 31 年 3 月策定）」

図 1 基本構想における複合施設の導入機能のイメージ

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

2.1. 本市における事業対象地の位置

事業対象地は、本市中央北部の真岡鐵道真岡線と五行川に囲まれた場所に位置する。

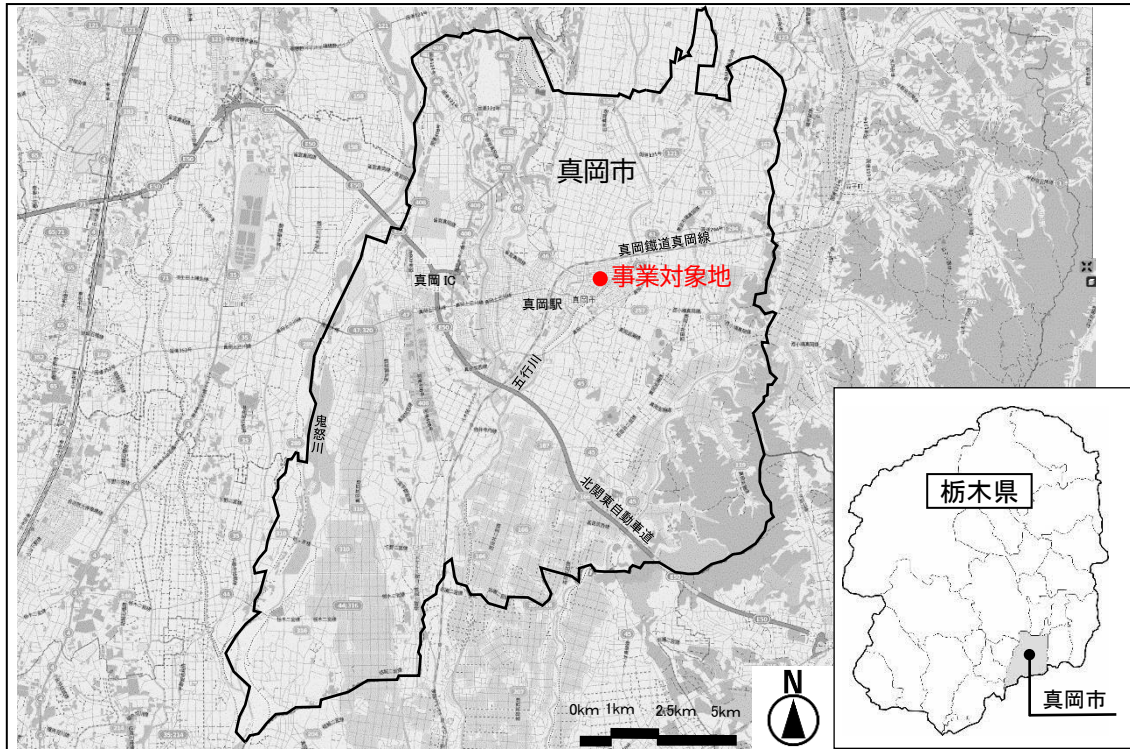


図 2 真岡市における事業対象地の位置

2.2. 中心市街地における事業対象地の位置

事業対象地は、市内の公共施設及び観光施設（久保記念観光文化交流館、真岡木綿会館、岡部記念館「金鈴荘」等）が集積する中心市街地に位置する。事業対象地南側においては、県道西小埜真岡線を隔て、真岡市役所新庁舎が建設中である。



図 3 中心市街地における事業対象地の位置

2.3. 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)

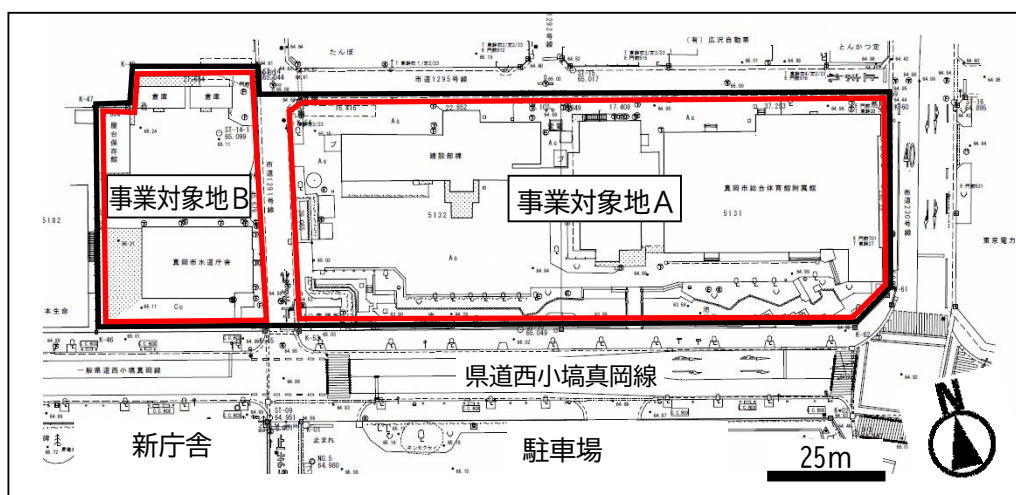


図 4 事業対象地

2.4. 上位計画の整理

新庁舎周辺整備事業(以下「本事業」という。)に関連する上位計画を以下のとおり整理する。

表 2 本事業に関する上位計画

計画の名称	本事業に関連する内容
真岡市二宮町 新市基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人、自然、産業が調和する都市を目指し、合併後の新真岡市の均衡ある発展を図るため、計画的な土地利用、生涯学習の推進、子育て支援の充実、商業の振興などの施策展開が示されている。
真岡市総合計画 2020-2024	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市が新たな時代に適合した市政を推進していくための指針として、基本構想と基本計画を策定し、生涯学習の推進、子育て支援の充実、商業の振興などを目的とした施策の展開が示されている。 ・ 生涯学習の推進 生涯学習活動の充実と市民の継続的な学習への支援、多種多様な各種講座等の開設や市民への学習機会と場の提供を図り、生涯学習拠点（図書館）として、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」機能を併せ持つ複合交流拠点の整備を推進する。 ・ 子育て支援の充実 地域、学校、関係機関等と連携した子育てしやすい生活環境の推進として、子どもたちが安心して外出できる環境の整備や子どもの遊び場の整備等を掲げており、子育て支援拠点として、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」機能を併せ持つ複合交流拠点の整備を推進する。 ・ 商業の振興 中心市街地の活性化を実現するため、賑わいを創出する拠点として「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」機能を併せ持つ複合交流拠点の整備を推進する。
第2期真岡市 まち・ひと・しごと 創生総合戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「選ばれる都市（まち）もおか」を実現するため策定した第1期総合戦略を踏まえた第2期において、施策の基本目標3「結婚、妊娠・出産、子育ての希望をかなえ、だれもが活躍できる地域社会をつくる」に、子育て支援センター整備事業、生涯学習拠点（図書館）の整備を図ることが示されている。 ・ 子育て支援センター整備事業 市役所周辺の複合交流拠点に、親子で一緒に遊べるだけでなく、子育ての相談もできる場として屋内子ども広場を含む子育て支援センターを整備し、さらに図書館との機能連携によって、乳幼児期から本に触れる機会を提供し、子育て支援体制の充実を図る。 ・ 生涯学習拠点（図書館）の整備 市役所周辺の複合交流拠点に、生涯学習拠点として図書館を整備することで子育て支援機能、地域交流機能との相乗効果を生み出し、生涯学習活動の充実と市民の継続的な学習への支援を図る。

表 2 本事業に関する上位計画

計画の名称	本事業に関連する内容
<p>真岡市生涯学習推進基本構想 (2020～2029)</p> <p>・基本計画 (前期計画： 2020～2024)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想において「人づくり」「笑顔づくり」「環境づくり」「魅力づくり」の4つの基本目標を定め、基本計画では重点施策として「静と動」が調和した生涯学習拠点（図書館）の整備による多様な学びの場の充実を図ることが示されている。 ・基本目標「人づくり」 生涯にわたる教育の充実として、生涯学習の推進のため図書館・子育て支援センター等を含む「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点の整備や、市民講座の開設によって市民の自発的な学習活動を積極的に支援する。 ・基本目標「笑顔づくり」 子どもを安心して生み、育てることができる環境・教育づくりや、高齢者が健康でいきいきと暮らせるように、子育て支援事業の実施や、子育て支援拠点の整備、シルバーサロン等の実施によって、子育て支援体制の充実や、高齢者の生きがいづくりに努める。
<p>真岡市子どもの読書活動推進計画（第三期）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもの読書活動推進のための施策として、子どもが読書に親しむ機会の充実、子どもの読書環境の整備を図ることが示されている。 ・機会の充実としては、家庭・地域、図書館、学校、子育て支援センター等で子どもが本に出会う機会の充実、親子が手に取りたくなる本の提供等に努めることが示されている。 ・読書環境の整備としては、児童書の充実や、子どもを連れて気兼ねなく利用できる図書館に、子育て支援事業との連携によって、遊びの場、学びの場の提供に努めることが示されている。
<p>真岡市子ども・子育て支援プラン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・未来を築く元気な「もおかつ子」を育てるまちを基本理念に、生活・地域における子育て支援、個性と創造性を育む教育の充実、子育てしやすい生活環境の整備等の基本施策を定め、子育て支援施策の指針が示されている。 ・生活・地域における子育て支援 子育てにおける相談・情報提供の充実、子育て支援ネットワークの強化、子どもの健全育成を目指して、子どもが自由に遊び、安全に活動できる活動の場や、子育て世代の交流、子育ての相談ができる場として「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点の整備によって、子育て支援体制の充実に努める。 ・個性と創造性を育む教育の充実 家庭教育学級や、育児講座等の開催によって、子どもの発達段階に応じた家庭教育に関する学習機会の提供や子育て中の親が家庭教育に関して気軽に相談できる体制の充実に努める。 ・子育てしやすい生活環境の整備 子どもたちが身近なところで安全に生き生きと遊べるように、「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」複合交流拠点を整備し、子育てしやすい環境の充実に努める。

表 2 本事業に関する上位計画

計画の名称	本事業に関連する内容
真岡市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地は、全体構想における「中心拠点」に位置し、地域特性に応じた機能の集積により、本市の顔としての活性化を目指すことが示されている。 ・事業対象地は、行政機能、商業機能及び文化交流機能の充実とともに、空き家・空き店舗を活用したにぎわいの創出やまちなか居住の促進などにより、中心市街地の活性化を目指すことが示されている。
真岡市立地適正化計画	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能が集約される新庁舎周辺の公有地を有効活用し、図書館機能や子育て支援機能、地域交流機能等を有する複合施設の整備を推進し、子どもから高齢者まで多くの人々が利用でき、まちなかの賑わいの創出や中心市街地の活性化を図ることが示されている。
真岡市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・計画期間の 40 年間で建築物系公共施設の総床面積を 25.5%縮減する方針が示されている。 ・官民連携による事業の効率化を図るため、PPP/PFI の導入による民間事業者の資金やノウハウを活用することが示されている。 ・施設の大規模修繕や建て替えを検討する際には、施設の統廃合、複合化について検討することが示されている。 ・第一子育て支援センターは、就学前の子どもの健やかな成長を支援する施設であるものの、老朽化による修繕箇所が増加や耐震強度不足から、今後、移転等の推進を図ることが示されている。 ・図書館を含む社会文化施設は、施設の老朽化、安全性、稼働率等を勘案し、公共サービス施設のあり方について、今後、公共施設再配置計画を策定し検討することが示されている。
真岡市公共施設再配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館は新庁舎周辺整備事業に併せたサービス向上を図る方針が示され、第一子育て支援センターは複合施設の一部としての移転複合化、既存建物の除却方針が示されている。

3. 複合施設における公共施設

事業対象地に整備される複合施設には公共施設である、図書館機能及び子育て支援機能が導入される。導入される公共施設の現在の機能及び規模を以下に整理する。

3.1. 真岡市内の図書館の概要

本市における図書館は、「真岡市立図書館」、「真岡市立二宮図書館」及び「西分館図書室」の2館1室である。以下に、「真岡市立図書館」及び「真岡市立二宮図書館」の2館の概要を整理する。

3.1.1 真岡市立図書館

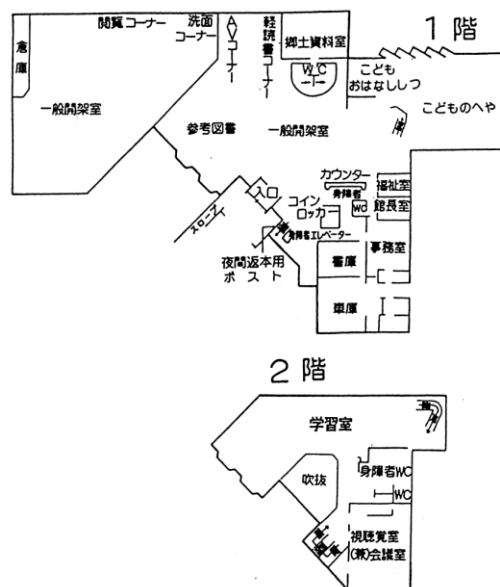


図 5 真岡市立図書館外観及び館内案内図

表 3 真岡市立図書館の概要

所在地	真岡市田町 1341-1
敷地面積	6,934 m ²
構造	鉄筋コンクリート造・2階建て
建物延床面積	2,555.41 m ² (1階：2,090.23 m ² 、2階：465.18 m ²)
建設年	昭和56年6月～昭和57年6月 ※平成4年7月～平成5年2月にかけて増築(753.62 m ²)
室名	1階：一般開架室・郷土資料室・閲覧コーナー・こどものへや・こどもおはなし室・保存書庫・事務室等 2階：学習室・視聴覚室(兼)会議室等
収容冊数 (最大受入)	開架：225,000冊 閉架：25,000冊
入館者数	175,189人(平成30年度。約562人/日)
開館時間	午前9時～午後8時(土・日祝日は午前9時～午後6時)
休館日	毎週月曜日、年末年始、特別整理期間 ※月曜日が祝日の場合は開館し、その週は休館なし。
閲覧席	一般：55席、児童：15席、学習室：136席
駐車場	35台(車いす使用者用を含む)

3.1.2 真岡市立二宮図書館

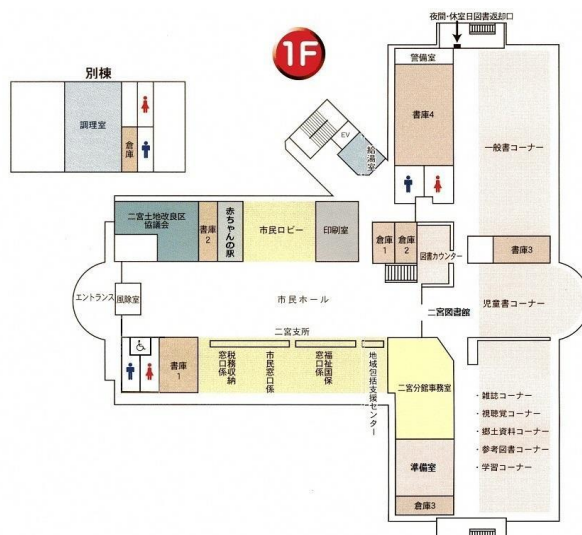


図 6 真岡市立二宮図書館 館内案内図

表 4 真岡市立二宮図書館の概要

所在地	真岡市石島 893-15
構造	鉄筋コンクリート造
建物延床面積	981.96 m ²
建設年	平成 8 年 9 月～平成 9 年 11 月（旧二宮町役場として建設） ※平成 21 年 5 月～平成 21 年 10 月にかけて改修工事を実施
室名	一般書コーナー・児童書コーナー・雑誌コーナー・視聴覚コーナー・郷土資料コーナー・学習コーナー・保存書庫・倉庫等
収容冊数 （最大受入）	開架：75,000 冊 閉架：15,000 冊
入館者数	54,219 人（平成 30 年度。約 174 人/日）
開館時間	午前 9 時～午後 8 時（土・日祝日は午前 9 時～午後 6 時）
休館日	毎週月曜日、年末年始、特別整理期間 ※月曜日が祝日の場合は開館し、その週は休館なし。
閲覧席	一般：10 席、児童：12 席、学習室：35 席

3.2. 図書館蔵書資料

真岡市の図書館における蔵書資料について、以下に概要を示す。

- 真岡市の図書館の蔵書数は306,587冊（平成31年3月31日現在）である。
- 真岡市立二宮図書館と西分館図書室における児童書の割合はそれぞれ全体の約38%、約37%を占めており、真岡市立図書館の割合（約24%）と比較して児童書の割合が高くなっている。
- 図書等の貸出しについては、真岡市立二宮図書館及び西分館図書室との相互利用が可能となっている。

表5 蔵書冊数について（平成31年3月31日現在）

施設名称	一般書	児童書	合計
真岡市立図書館	161,692冊	51,230冊	212,922冊
真岡市立二宮図書館	43,648冊	27,049冊	70,697冊
西分館図書室	14,564冊	8,404冊	22,968冊
（全館合計）	219,904冊	86,683冊	306,587冊

3.3. 図書館利用状況

真岡市の図書館における利用状況について、以下に概要を示す。

- 平成30年度における真岡市の図書館の入館者数は241,856人、貸出冊数は287,152冊である。
- 真岡市立二宮図書館では、児童書の貸出割合が約64%と一般書よりも高くなっている。

表6 真岡市の図書館入館者数の推移

施設名称	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)
真岡市立図書館	161,907人	170,700人	166,620人	168,554人	175,189人
真岡市立二宮図書館	51,570人	50,266人	53,245人	50,829人	54,219人
西分館図書室	15,378人	12,848人	12,608人	13,635人	12,448人
（全館合計）	228,855人	233,814人	232,473人	233,018人	241,856人

表7 真岡市の図書館貸出冊数の推移

施設名称	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)
真岡市立図書館	205,337冊	218,916冊	213,111冊	214,884冊	217,791冊
真岡市立二宮図書館	47,139冊	55,396冊	54,292冊	56,381冊	59,465冊
西分館図書室	9,015冊	8,588冊	7,847冊	10,320冊	9,896冊
（全館合計）	261,491冊	282,900冊	275,250冊	281,585冊	287,152冊

3.4. 子育て支援センターの現況

3.4.1 子育て支援センターの概要

本市における子育て支援センターは、「第一子育て支援センター」及び「第二子育て支援センター」の2施設である。以下に、子育て支援センターの概要を整理する。

(1) 第一子育て支援センター



図 7 第一子育て支援センター外観及び平面図

表 8 第一子育て支援センターの概要

所在地	真岡市田町 14-4
敷地面積	2,989.68 m ² (園庭 1,051.94 m ² を含む)
構造	木造・平屋建て
建物延床面積	600.74 m ²
建設年	昭和 56 年 4 月 (旧田町保育所として建設)
機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第一子育て支援センター ・ 出会い結婚サポートセンター ・ ことばの教室
室名	ホール・ボールプール・絵本の部屋・ままごとの部屋・ことばの教室・事務室
対象者	未就学児と保護者が利用 (住所等の要件なし)
利用料	無料
利用者数	21,169 人 (平成 30 年度。約 62 人/日)
利用時間	午前 9 時～午後 5 時
休館日	祝日及び年末年始
配置職員	所長 1 名、保育士 3 名
駐車場	28 台 (車いす使用者用を含む)

(2) 第二子育て支援センター

表 9 第二子育て支援センターの概要

所在地	真岡市大谷台町 25-1
開設年	平成 27 年 2 月（シルバーサロンと併設）
対象者	2 歳の誕生日の前日までの子と保護者が利用（住所等の要件なし）
利用料	無料
利用者数	9,669 人（平成 30 年度。約 42 人/日）
利用時間	午前 9 時～午後 5 時
休館日	土曜日、日曜日、祝日、年末年始
配置職員	保育士 2 名

3.4.2 子育て支援センター利用状況

第一子育て支援センター及び第二子育て支援センターの利用状況を以下に示す。

- 平成 30 年度の子育て支援センターの利用者数は 30,838 人であり、利用者数は増加傾向にある。

表 10 子育て支援センターの年度別利用者数

施設名称	平成 26 年度 (2014 年度)	平成 27 年度 (2015 年度)	平成 28 年度 (2016 年度)	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)
第一子育て支援センター	19,592 人	15,669 人	17,541 人	18,740 人	21,169 人
第二子育て支援センター	1,192 人	9,151 人	7,457 人	9,753 人	9,669 人
(合計)	20,784 人	24,820 人	24,998 人	28,493 人	30,838 人

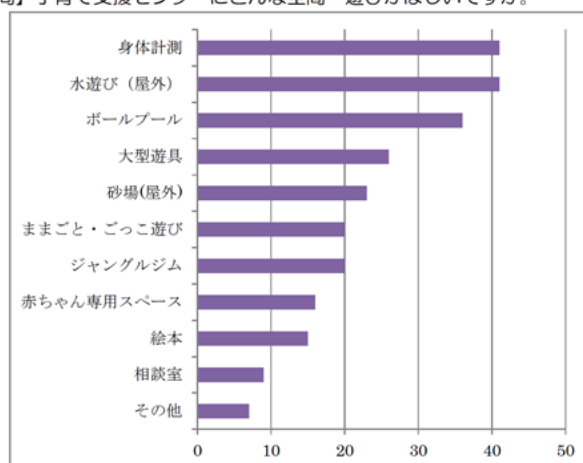
※「第二子育て支援センター」は平成 27 年 2 月開設

3.4.3 子育て支援センターに関する既往調査における要望・意見

平成 28 年 12 月に実施された子育て支援センターに関するアンケート調査の結果や三つ子の魂育成推進懇談会での意見等から整理した要望・意見等を示す。

- 現在の第一子育て支援センターは旧保育所施設を利用しているため、相談室や授乳室などの設備が不十分であり、利用者アンケートにおいて改善の要望が出ている。
- 希望する空間・遊びについて、屋外での水遊びやボールプール、大型遊具など、自宅ではなかなかできないダイナミックな遊びを望む傾向にある。
- 三つ子の魂育成推進懇談会では、保育に携わる先生方から、園庭遊びを充実させることや、安全面・衛生面を考慮し、年齢別に遊びの空間を分けた方がよいなどの要望・意見が出ている。

【問】子育て支援センターにどんな空間・遊びがほしいですか。



出典：子育て支援センターに関するアンケート調査（平成 28 年 12 月実施）

図 8 アンケート調査結果

4. 図書館ワークショップの概要

基本構想に掲げる整備方針である「遊ぶ・学ぶ・にぎわう」の拠点となる複合施設における新しい図書館の整備にあたり、現在の図書館の課題を整理した上で、子どもから大人まで気軽に利用したくなるような新しい図書館の使い方を考えるワークショップを実施した。

4.1. 図書館ワークショップの実施概要

4.1.1 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 11 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

4.1.2 参加者の属性

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 12 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 9 ワークショップの開催風景

4.2. 図書館ワークショップの結果概要

第1回及び第2回WSの結果概要について整理する。

4.2.1 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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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の活動が外から見えるようなスペースが欲しい。・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。

WSでは、真岡市立図書館の運営について、あかちゃんタイムや学習室利用といった点で肯定的な意見がある一方で、施設設備に対しての不満や、飲み物や昼食に関する要望、図書館の枠にとらわれないイベントやワークショップの開催といった意見が見受けられた。

(2) お気に入り事例の投票結果

WSにおいて紹介した他市の先進事例について、WS終了後に参加者によるお気に入り事例の投票を実施した。

得票数は「カフェ」と、グループ学習や飲食に利用できる多目的スペースの「青少年ラウンジ³」、「交流スペース」の順に多く、「カフェ」に関しては、基本構想時に実施した市民アンケートの回答においても「飲食しながら読書」が多くあったことから、利用者サービスの向上に対する期待が分かった。

また、「青少年ラウンジ」や「交流スペース」では、図書館での読書、勉強や、飲食などに利用できる共用空間に対して需要があることが分かるが、一方では「こども図書館」「読書室」といった得票が多いことから、複合施設には様々な使い方が求められていることが分かった。

(1人5票、計100票)

お気に入り事例の投票数				
こども図書館とこども広場の兼用受付	こども広場	こども図書館	健康度見える化コーナー	健康テラス
				
5票	10票	12票	2票	6票
読書室	交流スペース	カフェ	青少年ラウンジ	/
				
11票	16票	19票	19票	

図 10 お気に入り事例の投票数

³ 「青少年ラウンジ」とは、青少年が気軽に安心して利用できる青少年の居場所として、利用者を20歳未満に限定した多目的スペースである。

4.2.2 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とりまとめた。

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、など

どんな場所	いつ	誰が	誰と	どんな（使い方）
外国語の本の読み聞かせや他国語とふれあう場所 外国語の案内があるスペース（英語、中国語等）	土日休日など 初めてきた時 放課後	一人or友人と 外国語を勉強したい人や子供（親） 学生	外国人（初めて来た人）	（希望としては）外国人 勉強（外国語）読み聞かせのための本探し 勉強
コンピューターが使えるスペース 辞書が置いてあるスペース（本棚） 子供の絵本が置いてある場所	放課後 勉強の間 帰りの寄り道に 平日、放課後など			
レンタルスペース 仕切りのある学習スペース ゲームなどもできるスペース 子供が宿題できるスペース（小学生も）	学校帰り 会社帰り	起業したい人 老若男女 小・中・高校生を含む学生	案内人と（ロボット）	案内 周りの様子を気にする事なく読書する
運動できるスペース 散歩できる場所 外のせせらぎの場所も使えるように	健康的なスペース（血圧がはかれるジムの要素） 待ち時間や少し空いた時間	誰でも！	みんなであいあい	友人と楽しく体を動かす
子供の遊べる場所 子供と親が遊びに来くなるような場所 老人と子供がふれあえるイベント	子供を預かってくれる場所 ママと子供が遊べる場所	土日 長期休暇 平日	子供達 家族で 親や保護者	親子で絵本などを読む ママ友と遊ぶおしゃべりできる
静かに読書ができるスペース 個室かまくらみたいなの ソファや畳のスペース おしゃれなスペース（若い人が来やすい）	疲れた日 活動している全員が 平日いつでもできる	一人で	仲良しグループ	ゆっくりくつろいで本を読みたい
軽食の出来るスペース カフェ カフェや休憩スペース 保護犬や猫がいるカフェ コンビニやスーパー	皆が集まってランチした後、本を読んだりできるスペース 研修後皆で食事したい	休日や祝日	どの学校の子達も 女性達が 友人と 孫と一緒に	食事しながら本を読む お仕事で忙しいママ達がおしゃべりできる時間利用 待ち合わせの場所としても使える場所として
買物できる店 飲食や買い物ができる店 長く過ごせるため中食がとれるスペース 木々に囲まれて休憩（読書や勉強）ができるスペース				友人とおしゃべりしながらお茶をする 本や雑貨、食べ物を買う
イベントの出来る個室がほしい イベントができるスペース 明るいきれいなトイレ 土日の人が多く集まる日		イベントを行う団体・人	参加者と（イベント） 若い人達とも話ができる	研修会場として イベント会場として 卓球できる場所



(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

どんな場所	いつ	誰が	誰と	どんな(使い方)
飲食 食事ができる場所 飲み物を飲みながら本を読める場所 ゆったり座れる椅子がある場所 飲食ができる場所 食べ物や飲み物を購入できる場所 マンガが読める場所 高校生同士交流できる場所 進学校の生徒でなくても気軽に行ける所 堅苦しくなくイメージが良い場所	休日 放課後 テスト前 受験前 平日の昼間 暇な時 イベント後 仕事が終わった後ホッとできる場所	高校生 サラリーマン 主婦 受験生 子供と親 親と赤ちゃん	友達 そこで(イベント)出会った人 ひとりで 親(おじいちゃんおばあちゃん) 高校生 子供 ママ友 小さい子供 観光客 外国人 真岡に来たばかりの人	話しながら 気軽に利用できる 集中して 仕事をする 本を読む 勉強する 高校生の部活の活動発表表(シヤブリング等) ・ラジオ体操 ・ヨガ・ストレッチ ・音楽の演奏を聴く(気軽に) 科学教育センターとのコラボ関連本の紹介 この場所を通じて出合いや仲間づくりができれば(行きやすい場所) 真岡の特産品の作り方を体験 悩み相談とか分かちあいたい 家事・掃除などのアドバイスがほしい
勉強 静かに勉強できる場所 静かで一人で集中できる場所 友達と話しながら勉強できる場所	一人で仕事をする時 日中(平日)	親(おじいちゃんおばあちゃん) 高校生	子供	高校生の部活の活動発表表(シヤブリング等) ・ラジオ体操 ・ヨガ・ストレッチ ・音楽の演奏を聴く(気軽に)
イベント イベント等が開催できるような場所 広いスペースで体を動かせる場所 車椅子で行きやすい場所	休日(昼)	地域の人達 高齢者	ママ友	科学教育センターとのコラボ関連本の紹介 この場所を通じて出合いや仲間づくりができれば(行きやすい場所)
子供と 子供が安心して遊べる場所 赤ちゃんやゆっくりできる場所 赤ちゃんの駅		ハンディキャップがある人達	小さい子供	真岡の特産品の作り方を体験 悩み相談とか分かちあいたい
情報発信 地域の情報が分かる場所 今日我真岡のニュースが知れる場所 市内でつくられたモノ、食べ物を購入できる場所		観光客 外国人 真岡に来たばかりの人		家事・掃除などのアドバイスがほしい



(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

どんな場所	いつ	誰が	誰と	どんな(使い方)
<p>静かに使う</p> <p>静かに集中する場所</p> <p>静かに読書できるスペース</p> <p>静かに集中して読書や勉強に取り組む</p> <p>静かに勉強</p> <p>個別の学習スペース</p> <p>個別に仕切りのある机と椅子のスペース</p> <p>広い学習スペース</p> <p>周りを気にせず過ごせるスペース</p> <p>視界をさえぎる個別スペース</p> <p>音や光に弱い障害者</p> <p>不登校の方向け</p> <p>ひとりで</p> <p>大人</p> <p>本を読んだりDVDをみたりする</p>				
<p>相談しながら勉強</p> <p>ビデオをみんなで見るスペース</p> <p>グループでの学習スペース</p> <p>相談したり会話しながら勉強する</p> <p>話し合いながら学習できるスペース</p> <p>夏休み</p> <p>放課後</p> <p>テスト期間</p> <p>学生</p> <p>高校生</p> <p>学生</p> <p>高校生が小中学生に勉強を教える</p>	<p>夏休み</p> <p>放課後</p> <p>テスト期間</p> <p>学生</p> <p>高校生</p> <p>学生</p>			
<p>子育て・交流スペース</p> <p>子供が遊べる場所(防音/声が気にならない工夫)</p> <p>防音のキッズルーム</p> <p>交流スペース</p> <p>平日・午前・午後</p> <p>リフレッシュしたい時</p> <p>開館から18時</p> <p>子連れの親が</p> <p>一人親家庭の親子</p> <p>親や友達と</p> <p>遊んだりゴロゴロしたりくつろぐ</p> <p>クラス(教科)単位でイベントに参加</p>	<p>平日・午前・午後</p> <p>リフレッシュしたい時</p> <p>開館から18時</p> <p>平日昼間</p> <p>平日仕事帰り</p>			
<p>カフェ・飲食</p> <p>カフェ</p> <p>飲食できる広いスペース</p> <p>子ども食堂</p> <p>毎日(夜まで)</p> <p>大人から赤ちゃんまで</p> <p>親子</p> <p>福祉サービスの事業所で作られた商品を売りたい</p> <p>障害者が働けるお店</p> <p>地元の野菜を販売</p>	<p>毎日(夜まで)</p>			
<p>読書感想文におすすめの本を置いておくコーナー</p> <p>図書館(市) 図書館(学校)の連携</p> <p>おすすめの本を福袋にして紹介</p> <p>窓際側にカウンターのスペース</p>	<p>図書館(市) 図書館(学校)の連携</p> <p>おすすめの本を福袋にして紹介</p> <p>窓際側にカウンターのスペース</p>			
<p>広い駐車スペース(できれば屋根つき)</p> <p>コンビニ 買い物ができる</p> <p>親子で使いやすいトイレ</p> <p>一日を通して</p> <p>未就園児を持つ親</p> <p>安心して使用できるようにトイレ/個室と洗面台付近にベビーキープ、オムツ交換台をつける</p>	<p>一日を通して</p> <p>未就園児を持つ親</p>			



(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

どんな場所	いつ	誰が	誰と	どんな(使い方)
いろんな世代が集う場所 演奏会のできる場所 スクリーンで映画をみられる場所	休日	小中学校 合唱合奏 吹奏楽部	家族で 家族と	みんなが音楽に親しんだり練習が発表できる あまりお金を使わず楽しむ 誰にも邪魔されずゆったり過ごす おしゃべりしながらこれからのこと(予定)を決める
休みの日に家族で行きたい場所 家族で一緒に行きたい場所 ベルモール、インターパークより行きたくない場所	休日の昼間	一人で 中高生	親子 ご年配の方 友人と	
友人と待ち合わせる場所 待ち合わせ場所				
集中できる読み聞かせスペース(ドアやカーテンで仕切)	有給を取った平日の昼間	平日、週末の 日中	パパが 働くお母さん 子供と	
大きな声を出しても大丈夫な読み聞かせできる場所(部屋)	平日昼間	ママが	一人で	一緒に読み聞かせを楽しむ 子供を預けて1人の時間をもつ
習い事ができる場所	週末 平日 夜、仕事のあと	ママが 社会人		
友達に勉強を教える場所 お互い幅広い年代で研修会、勉強会ができる場所 勉強に集中できる静かな場所	テスト前 定期テスト前の放課後 夕方～夜	仕事帰りの人 学生	1人で	静かに勉強する(ドリンクが飲めると良い)
学生がバイトできる場所	放課後 長期休み	高校、大学、 中学生		
真向にしかない(他にない)場所 美術品や絵画が飾つてある場所 おしゃれな場所	いつも	市内の人 大人子供 県外の人 市外の人 ひとり、友人、 家族		観光スポットのひとつ 新しい本や情報に出会う
本についてのアドバイスを受けられる場所 好みの本に出会えそうなスペース(新しい本、テーマ別書の特集)				
蔵書、新聞、インターネットなど様々なことが調べられるパソコンスペース 本の表紙が見える本棚がスラットと並んでいる場所	乳幼児 小学生	親子 友達		
ひまつぶしの場所 休みの日にのんびりリフレッシュできる場所	子供が習い事に行っている間 子供が歯医者に 行っている間	お母さん	1人で	雑誌をバラバラめくって適当に過ごす



(5) まとめ

参加者それぞれの視点から幅広い意見があり、学生からは「テスト期間に高校生が小中学生に勉強を教えるグループでの学習スペース」、子育て世代からは「休日にママ友とイベント等が開催できるような場所」、一般図書館利用者からは「市内・市外・県外の人が新しい本や情報に出会う真岡にしかない場所」等の意見が挙げられた。

既存の図書館にはない、にぎわいが感じられる「動」の使い方に関する意見の一方で、学生からは「学校帰りに周りの様子を気にする事なく読書する、仕切りのある学習スペース」といった、静かに読書や勉強をする「静」の使い方に関する意見も挙がっており、複合施設の図書館において「静と動」どちらの使い方も期待されていることが分かった。

また、図書館のキャッチコピーづくりでは、「本と友達になれる図書館」、「出会いでつながる図書館」、「みんなが主役の図書館」、「いろんな世代が集う場所」等が提案され、いずれも複合施設の図書館を拠点とした交流を期待する内容であった。

5. 民間事業者意向調査の概要

5.1. 調査目的

民間事業者意向調査は、真岡市新庁舎周辺整備事業において、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、民間事業者に対し意向調査を実施することを目的とする。

5.2. 調査期間

調査は、令和元（2019）年8月26日から9月9日にわたり実施した。

5.3. 調査対象

民間事業者27社を調査対象とした。

内訳は、設計・建設企業15社、維持管理運営企業9社、地元企業3社である。

表 13 民間事業者意向調査対象事業者数

業種	事業者数
設計・建設企業	15社
維持管理運営企業	9社
地元企業	3社
合計	27社

5.4. 主な調査内容

主な調査内容を以下に示す。

- ・本事業への関心の有無
- ・事業対象地のポテンシャル
- ・望ましい事業スキームと適切な事業期間
- ・実施可能な業務範囲
- ・事業対象地への導入が可能と考えられる商業機能
- ・事業に参画する場合の最も障壁となりそうな要因
- ・本事業のスケジュールについての意見
- ・その他自由意見

5.5. 民間事業者意向調査の結果概要

主な回答結果について、概要を以下に整理する。

5.5.1 事業対象地のポテンシャル

- 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。
- 子どもたちの集まる子育て拠点として有効活用できる場所と捉えている。
- 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。
- にぎわいを創出するためには単体の施設では難しいため、周辺に公共施設があることは理想的である。

5.5.2 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。

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)	資金調達はや行政が行うが、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、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。

5.5.3 事業対象地への商業機能の導入可能性

- 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。

5.5.4 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。
- 移動手段は車を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。

6. 導入機能及び規模の検討

6.1. 導入機能及び規模の検討

6.1.1 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。

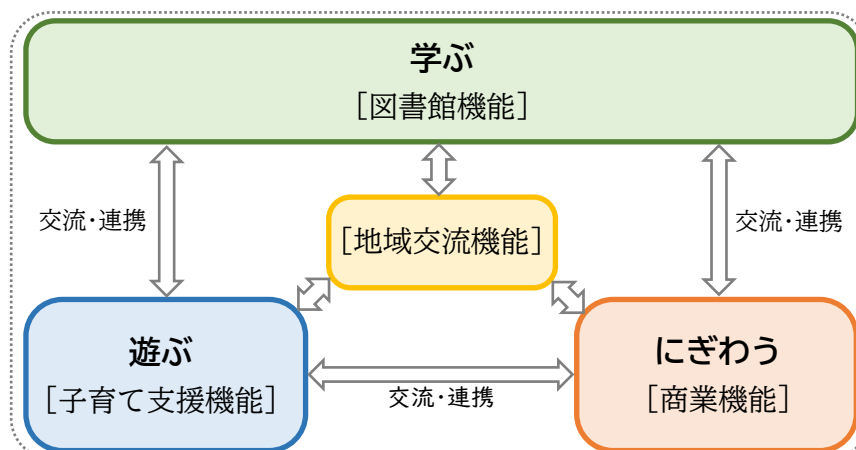
これらの先進事例においては、主に学生や大人が利用する静かな空間と、子どもが利用する空間をそれぞれ整備し、子どもの空間では遊び場や、子育ての相談を行えるようにすることで、図書館利用者と子育て支援施設利用者の相互利用だけでなく、図書館での子育て相談や、遊び場で年齢に応じた本を紹介するといった子育て支援機能との相乗効果を図ることができている。

【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。



6.1.2 図書館機能

(1) 求められる図書館

平成31年3月策定の基本構想においては、近年、新たに建設された図書館の事例や、基礎調査、毎年度実施している図書館利用者満足度調査（平成29年度）の結果を基に、本事業の複合施設における図書館に求められる機能と想定される面積規模について以下のように整理を行った。

表 14 真岡市立図書館の現状と主な課題

主な課題等	現状、要望等
空間、閲覧席の整備	<ul style="list-style-type: none">・ 閲覧席が少なく、利用目的に合わせた空間や環境が整備されていない・ 子どもの声が響いてしまうため、利用しにくい・ 休憩コーナーが狭く、利用しにくい・ カフェなどを併設してほしい・ 長く滞在できるように、図書館＋アルファの施設が欲しい
施設の老朽化	<ul style="list-style-type: none">・ トイレや通路が狭く、バリアフリーに対応していない・ 子ども用のトイレを設置してほしい・ 照明が全体的に暗い・ 雨漏りするなど、施設が古い
書架の整備	<ul style="list-style-type: none">・ 書架に本を詰め込みすぎているため探しにくい・ 絵本がぎゅうぎゅうで、取りにくい（子どもでは取りにくい）・ 古い本が多いように感じる

参考：新庁舎周辺整備基礎調査（平成30年3月）、図書館利用者満足度調査（平成29年度）

現在の真岡市立図書館は昭和57年6月に建設され、約37年が経過していることから、空調設備の改修や、屋上防水工事、外壁修繕工事といった老朽化による施設本体の更新の必要があるだけでなく、トイレや通路などの施設内部のバリアフリー化に十分に対応できていない。また、図書の購入や寄付の受け入れによって蔵書冊数が増加しているものの、書架や閉架書庫が不足しているため、更なる蔵書の充実や、適切な図書の入れ替えに対応できていないことが課題として挙げられる。

さらに「真岡市子どもの読書活動推進計画（第二期）」（平成27年3月）において、真岡市の図書館全体での今後の課題として「乳幼児期の子どもの読書習慣を形成するために、小さな子どもを連れた保護者等が、周りに気兼ねなく安心して利用できる環境を提供できるよう努める必要」を挙げており、今後は従来からの静かに読書や学習ができる環境だけでなく、子どもと一緒に利用しやすい環境を整備していく必要もある。

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、複合施設の図書館に望むこととして、「読書や学習」「探したい資料の相談」と、「新刊や話題本の充実」「仕事に役立つ資料の充実」といった蔵書に対する意見が多くあり、従来の図書館が担っている読書や学習ができる静かな環境の整備や、蔵書の充実が求められていることが分かる。

一方で、「子どもと一緒に気軽に利用できる」や「飲食しながら読書」といった意見も多くあり、特に子どもがいる世帯の回答者において多くの意見を得ていることから、これまでの図書館とは異なり、子どもの話し声が飛び交うような、親しみやすい図書館が求められていることが分かる。

また、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。

以上のことから、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。

基本構想においては、以上のように検討を行った上で「静と動」が調和する図書館を目指すとしたが、さらに基本計画においては、WSにおける意見や、民間事業者意向調査の結果も踏まえて、改めて求められる図書館について整理する。

なお、WSにおいては、真岡市立図書館の課題とともに、どのように図書館を使いたいのか、意見が挙げられた。

表 15 WSにおける意見の抜粋

項目	意見
<p>【第1回WS】 いまの図書館の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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広い部屋も良いが、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。
<p>【第2回WS】 どのように使いますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

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。

表 16 図書館機能に求められる諸室（例）

<p>一般開架</p> <p>複合施設である特性を踏まえて複数階に渡る図書館としてのゾーニングを検討し、気軽に立ち寄り本を読みたい利用者や、くつろいで本を読みたい利用者、ある程度の賑やかさがある中での学習を目的とした利用者等、施設全体のどこでも読書や学習に利用できる配置を計画する。</p>		
		
ゆいの森あらかわ（東京都）	市民交流センターえんぱーく（長野県）	武蔵野プレイス（東京都）
		
大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）		

表 16 図書館機能に求められる諸室（例）

子ども図書室

子育て支援センター、子ども広場との連携、連続性を図る。また、低書架を基本として、子どもが興味を引くような表紙が見える配置や、本を手にとってすぐに読める場所を設けるなど、子どもが自然に本を手に取りたくなる配置を計画する。



武蔵野プレイス（東京都）



市民交流センターえんぱーく（長野県）



ゆいの森あらかわ（東京都）



大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）



宇都宮市立南図書館（栃木県）



オガールプラザ（岩手県）

学習室

静かに読書や学習に集中できる空間として、専用の部屋や、個別のブースの設置を計画する。



大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）



宇都宮市立南図書館（栃木県）

(2) 規模の検討

基本構想における図書館の規模の検討では、文部科学省による『「図書館の設置及び運営上の望ましい基準」の告示について（通知）』（平成 24 年 12 月 19 日）と、「図書館の設置及び運営上の望ましい基準について」（平成 24 年 8 月 これからの図書在り方検討協力者会議）に掲載されている「目標基準例」（日本図書館協会作成）（以下「望ましい基準」という。）を参考に、以下のとおり整理した。

基本構想における複合施設の図書館の規模（蔵書数）
真岡市の図書館での開架冊数は望ましい基準における約 23.5 万冊に設定し、その内訳として、二宮図書館及び西分館図書室の開架冊数は現状維持、複合施設の図書館の開架冊数は約 15.6 万冊として検討を進める。

真岡市立図書館では、開架冊数を約 15.6 万冊として設定し、二宮図書館、西分館図書室との 2 館 1 室体制として、機能分担、閉架図書を含めた蔵書配分についても検討を行った結果、複合施設の図書館の想定する蔵書冊数等については、以下のとおりである。

表 17 基本計画における複合施設の蔵書冊数の設定

想定する蔵書冊数	蔵書冊数のうち開架冊数	蔵書冊数のうち一般書	蔵書冊数のうち児童書	蔵書冊数のうち閉架冊数
18.8 万冊	15.6 万冊	11 万冊	4.6 万冊	3.2 万冊

これらの検討結果を踏まえて、想定する蔵書冊数 18.8 万冊を収容できる規模として設定する。

なお、複合施設の特性を活かした子育て支援機能との連携を図るため、特に子ども図書室の充実が必要であり、また、学習室や読書室といった様々な利用にも対応する必要があることから、今後の検討の上で、やや増加する可能性がある。

表 18 図書館機能の想定規模のまとめ

機能	規模
図書館機能	3,000 m ² 程度

6.1.3 子育て支援機能

(1) 求められる子育て支援機能

基本構想においては、図書館機能と子育て支援機能の複合施設の事例や基礎調査と、子育て支援センターに関するアンケート調査（平成28年12月）の結果を基に、本事業の複合施設における子育て支援に求められる機能と想定される面積規模について以下のように整理を行った。

表 19 子育て支援機能の現状と主な課題

主な課題等	現状、要望等
雨の日などに利用できる屋内の遊び場の不足	<ul style="list-style-type: none">子どもが遊べる屋内型の遊び場がない悪天候時や休日に親子で遊べる場所が少ない子育て支援センターは、未就学児とその保護者しか利用できないため、小学生の兄弟姉妹もいる家族が遊びを共有する場が少ない
子育て支援、ファミリー・サポート・センターの充実	<ul style="list-style-type: none">地域で孤立しないように、子育て中の親子の交流の場の確保や子育てに関する不安や負担の軽減を図るための相談・支援施策を充実させてほしい兄弟姉妹が一緒に時間を過ごせる場をつくってほしい
マタニティサロンの常設	<ul style="list-style-type: none">常設のマタニティサロンがない核家族化の進行や就労形態の多様化等から子育ての不安・孤立感を感じているママが増加している
一時預かりの充実	<ul style="list-style-type: none">休日に一時預かりを行っている民間保育施設は1園しかない

参考：新庁舎周辺整備基礎調査（平成30年3月）

現在、本市の子育て支援センターには保育士が常駐し、施設内や屋外園庭の遊具を利用した遊びや、子育てに関する相談を行っていることから、年々利用者が増加している。

しかしながら、昭和56年に旧・田町保育所として建設された第一子育て支援センターは、建物の老朽化が著しく、屋内の遊び場としては規模が小さいことから、市民意向調査等においても雨の日などに利用できる屋内の遊び場が望まれている。

また、基本構想策定時に実施した市民アンケート調査の結果からも、子どもがいる世帯での複合施設における子育て支援施設を利用したい意向は高く、特に屋内型子ども広場を望む意見が多い。さらに、他市での屋内型子ども広場では、利用料金を設定している事例もあるが、調査結果においても有料でも利用するとの回答が、有料なら利用しないとの意見を上回っていることから、本市における屋内型子ども広場への強い要望があることが分かる。

以上のことから、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。

基本構想においては、以上のように検討を行った上で、遊び場としてだけでなく、図書館機能との連携によって本と出会う機会を提供する場を目指すとしたが、さらに基本計画においては、WSにおける意見や、民間事業者意向調査の結果も踏まえて、改めて求められる子育て支援機能について整理する。

なお、WSにおいては、図書館についての意見だけでなく、子どもの遊びに関しても意見が挙げられた。

表 20 WSにおける意見の抜粋

項目	意見
<p>【第1回WS】 いまの図書館の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【第2回WS】 どのように使いますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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、外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。

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型子ども広場と屋外型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。

表 21 子育て支援機能に求められる諸室（例）

<p>子ども広場（屋内型）</p> <p>天候に関わらずに親子が安全に安心して遊べる広場として、絵本や知育玩具のコーナーや、全身を使ってのびのびと遊べる大型遊具を設置し、年齢と遊び方に応じた遊具の配置を計画する。</p>		
		
大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）		ゆいの森あらかわ（東京都）
<p>子育て支援機能と図書館機能の連携</p> <p>子育て支援センターと子どもの遊び場、図書館（子ども図書室）の受付を集約することで連携し、子育て中の不安解消や相談支援、年齢に応じた本の紹介といった一体的な子育て支援の充実を図る。</p> <p>子育て支援機能と図書館機能の連携（子育て・育児、料理等に関する本の配置）。</p>		
		
市民交流センターえんぱーく（長野県）	ゆいの森あらかわ（東京都）	武蔵野プレイス（東京都）

(2) 規模の検討

屋内型子ども広場の規模については、基本構想におけるサウンディング調査において、運営に携わる民間事業者から、職員の目が行き届き、安全で質の高い施設運営を行う適切な規模として 600 m²程度が望ましいとの意見をj得ていることから、600 m²程度で設定し、今後は料金設定についても検討が必要である。

また、屋外型子ども広場については、屋内型子ども広場との関係性から適宜、設置することとし、子育て支援センターが行う子育ての相談やファミリーサポートセンター業務の事務室、相談室や、企画事業を行う交流スペース、ことばの教室等の面積を合わせた子育て支援機能として 1,200 m²程度と設定する。

表 22 子育て支援機能の想定規模のまとめ

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)

6.1.4 地域交流機能

(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）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

WSにおいても、これらの地域交流機能に該当する意見として、イベントやワークショップに対しての要望があり、図書館と子育て支援の機能を拡大した活動ができる場所を求める意見が挙げられた。

表 23 WSにおける意見の抜粋

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の活動が外から見えるようなスペースが欲しい。
【第2回WS】 どのように使いますか？	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、出合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。

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。

なお、表 24 に示す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東京都荒川区等では、施設利用者の休憩飲食や、グループ学習、打合せといった多目的な使い方をされており、気軽に訪れ、思い思いの過ごし方ができるスペースとして、自宅や学校・職場とは異なる新たな居場所として利用されている。

表 24 地域交流機能に求められる諸室 (例)

地域交流センター		
<p>複合施設利用者の休憩や飲食での利用や、グループでの学習、市民講座や健康講座、簡易な体力測定、展示イベント等の開催が可能な多目的スペースを計画する。</p>		
		
大和市文化創造拠点シリウス (神奈川県)		市民交流センターえんぱーく (長野県)
		
	ゆいの森あらかわ (東京都)	
		
	武蔵野プレイス (東京都)	

(2) 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。

6.1.5 商業機能

(1) 求められる商業機能

基本構想においては、近年、新たに建設された図書館の事例を基に、本事業の複合施設に求められる商業機能と想定される面積規模について以下のように整理を行った。

複合施設に導入する商業機能については、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るとの肯定的な意見も得られている。

なお、市民アンケートでは、食料品・日用品などの販売施設や農産物直売所などについても、複合施設に望む機能として、意見をj得ている。

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、今後は、公共部分の機能をより具体化し、引き続き民間事業者との意見交換を行うことで、導入する機能、規模の検討を行うこととする。

基本構想においては、以上のように検討を行った上で、引き続き民間事業者との意見交換を行い、検討を行うとしたが、さらに基本計画においては、WSにおける意見や、民間事業者意向調査の結果も踏まえて、改めて求められる商業機能について整理する。

なお、WSにおいては、施設利用の利便性向上に繋がる商業機能に関して意見が挙げられた。

表 25 WSにおける意見の抜粋

項目	意見
【第1回WS】 いまの図書館の課題	<ul style="list-style-type: none">・ 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？	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

表 26 商業機能に求められる諸室（例）

商業機能（カフェ等）		
<p>複合施設利用者や地域住民が気軽にくつろげる空間として、カフェへの図書館の書籍の持ち込みや、購入した飲み物を飲みながら図書館での読書を可能にする等、複合施設利用の付加価値を高める。</p>		
		
大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）	武蔵野プレイス（東京都）	ゆいの森あらかわ（東京都）

(2) 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。

6.1.6 複合施設における共用部

複合施設には、廊下、エレベーター、トイレ、授乳室等といった共用部分が必要となる。特に本事業における複合施設は、図書館機能や子育て支援機能の導入を主としており、ベビーカーの往来や小さな子ども連れでも気兼ねなく利用することができるロビー等、バリアフリーに対応したゆとりのあるスペースとする必要がある。

WSにおいても、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。

表 27 複合施設の共用部に求められる諸室（例）

複合施設の共用部	
<p>ロビーエントランスは複合施設の顔となる部分であり、地域交流機能の多目的スペースとしての利用や、商業機能との連携ができるような柔軟なスペースとして計画する。また、様々な人々が利用する施設の特徴を踏まえて、ユニバーサルデザインに対応した利用環境の整備を図る。</p>	
	
市民交流センターえんぱーく（長野県）	大和市文化創造拠点シリウス（神奈川県）

6.1.7 複合施設における駐車施設

基本構想においては、複合施設を快適に利用する付帯施設として、駐車施設の計画について、以下のように整理を行った。

本事業における複合施設は、子育て支援機能や図書館機能が導入される予定であることから、当該施設に近い場所に駐車場を整備することが必要と考えられる。今後、複合施設の規模や利用者の見込み、また、市の公共交通のあり方など、総合的に検討を行うものとする。

基本構想においては、以上のように検討を行った上で、今後、複合施設の規模や利用者の見込み、また、市の公共交通のあり方など、総合的に検討を行うとしたが、さらに基本計画においては、WSにおける意見や民間事業者意向調査の結果も踏まえて、改めて複合施設における駐車施設について整理する。

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がある。

6.2. 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 28 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 (一般開架のうち児童開架)	156 千冊・1,570 ㎡ (37 千冊・470 ㎡)
		閉架書庫	約 32 千冊・170 ㎡
		子どもおはなし室	30 ㎡
		雑誌・新聞コーナー	110 ㎡
		郷土資料コーナー	80 ㎡
		視聴覚コーナー	40 ㎡
		倉庫	80 ㎡
		カウンター等図書の貸出・返却	120 ㎡
		事務室等	240 ㎡
		学習室	160 席・160 ㎡
		読書室	50 ㎡
		ボランティア室	50 ㎡
		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 ㎡	
屋内型子ども広場		600 ㎡	
屋外型子ども広場		適宜	
地域交流 機能	ことばの教室		40 ㎡
	地域交流センター	440 ㎡	
民間 施設	商業 機能	カフェ等 ※100 ㎡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 ㎡
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 ㎡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。

7. 土地利用計画及び施設計画（案）の検討

7.1. 基本構想における施設配置イメージ

基本構想においては、検討にあたってのポイントを踏まえ、施設配置イメージを以下のとおり整理した。

<検討にあたってのポイント>

① まちの「顔」となるよう複合施設を配置

- ・新庁舎周辺において多くの市民が交流する拠点として複合施設を整備し、「にぎわい」と「魅力」あるまちづくりを進める。
- ・周辺の公共施設や久保記念観光文化交流館、真岡木綿会館などへの人の流れを見据えた、中心市街地の活性化を促すような歩行者の動線に配慮した計画とする。

② 事業対象地と周辺を含めた駐車場利用計画

- ・事業対象地内だけでなく、新庁舎駐車場を庁舎及び複合施設の共用駐車場としての利用を想定し、必要に応じて事業対象地北西の公用車駐車場等を活用し補完する。

③ 公共施設は、建設部棟・教育委員会棟・附属体育館の敷地に計画

- ・公共機能を集約し、建設部棟・教育委員会棟・附属体育館敷地に複合施設として計画する。
- ・水道庁舎敷地は、今後の民間提案等により土地利用を決定する。

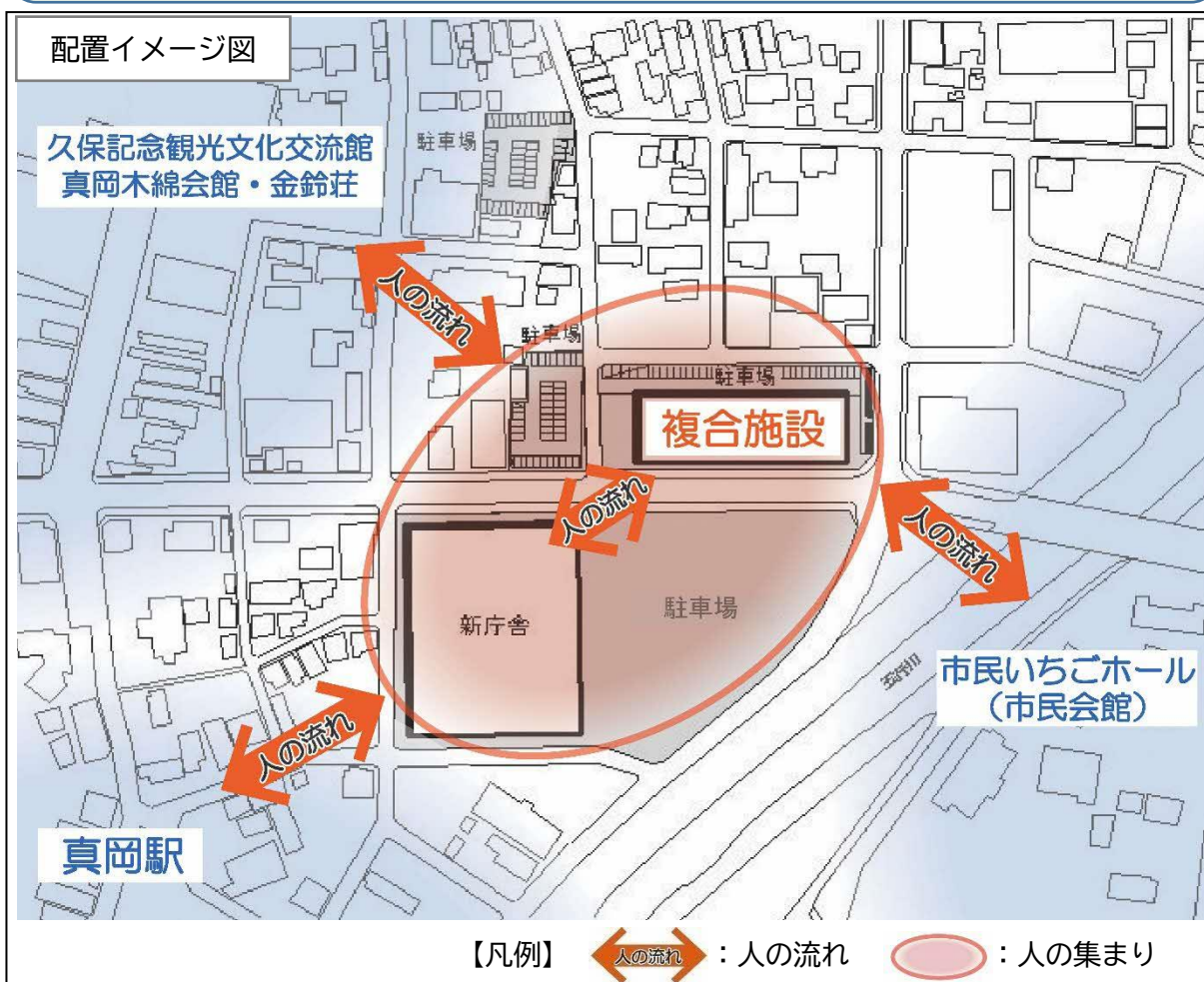


図 11 基本構想における施設配置イメージ

※イメージ図であり、詳細計画は今後検討する。

7.2. 土地利用計画（案）

前項における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 12 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。

7.3. 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に、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。

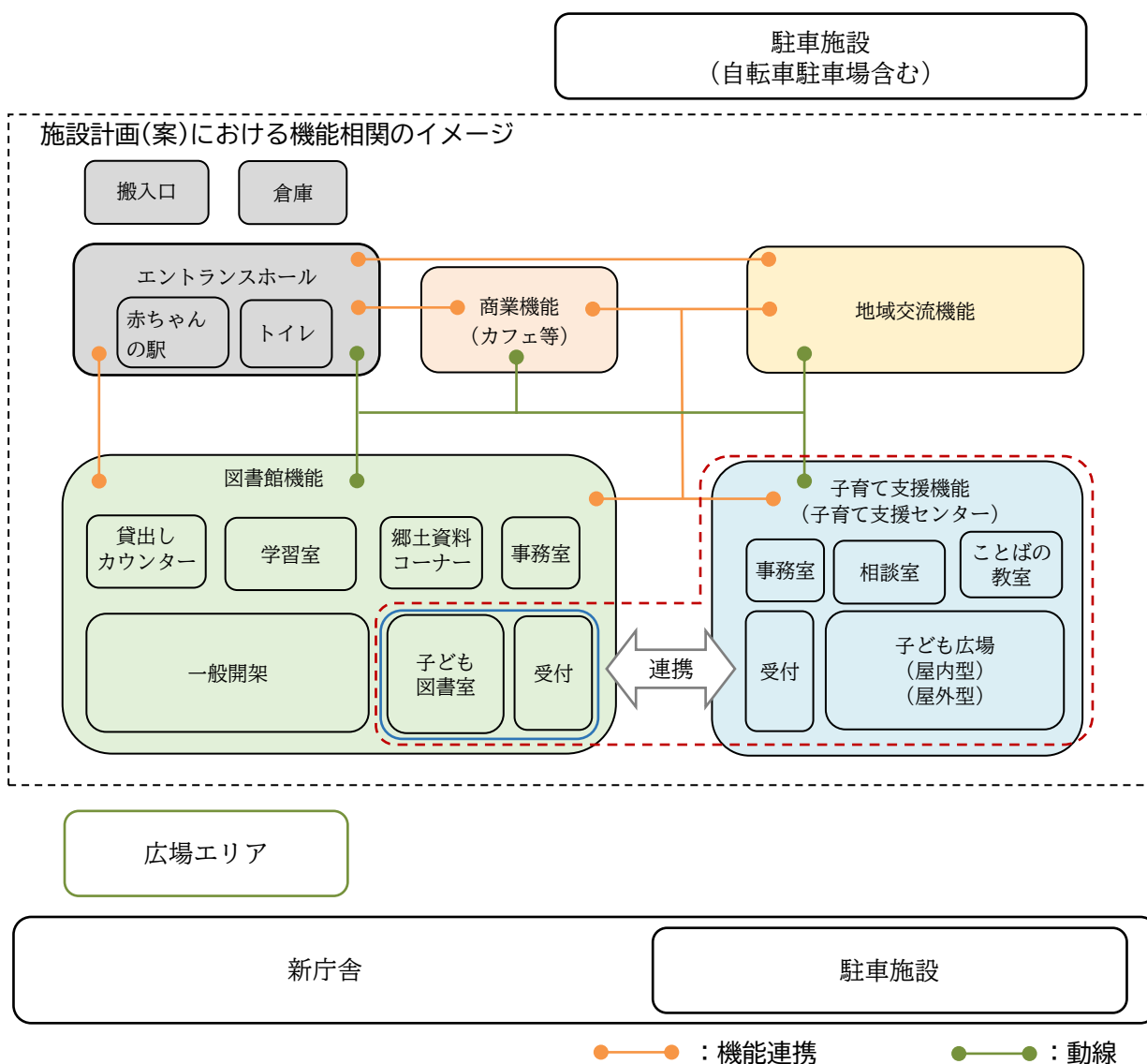


図 13 施設計画（案）における機能相関のイメージ

※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。

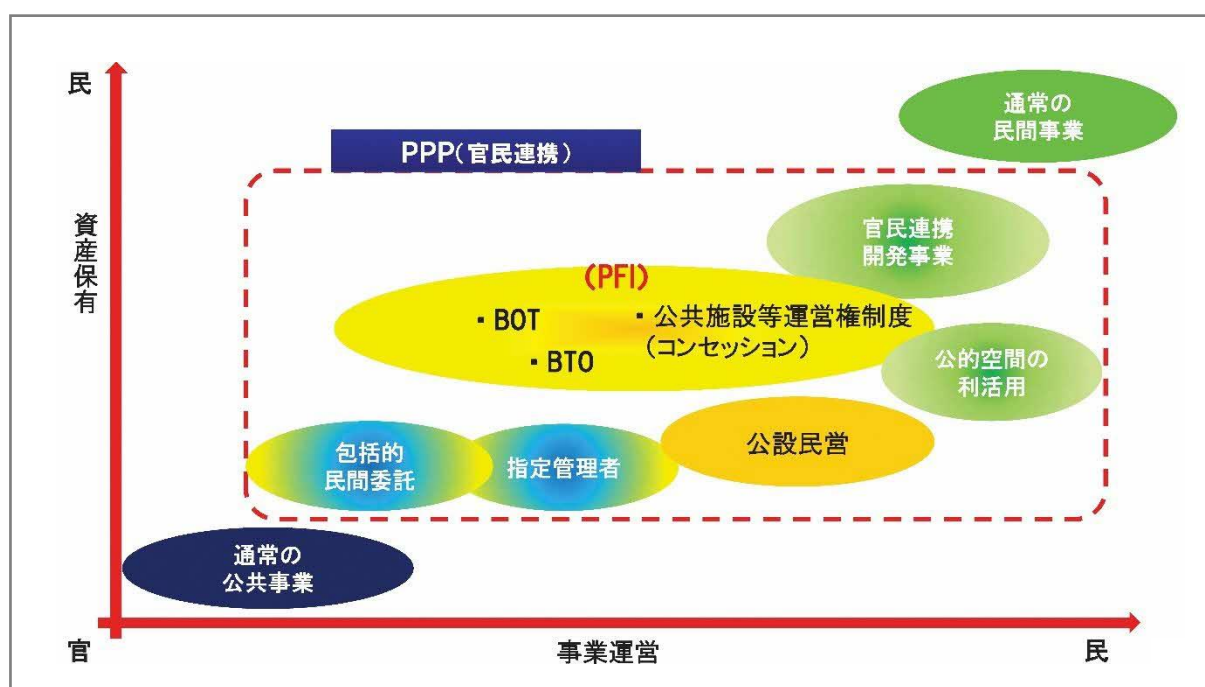
8. 事業手法の検討

8.1. 事業手法の検討に係る基本的な考え方

近年、我が国においては、厳しい財政状況の中、人口減少局面を迎え、公共施設等の老朽化も進んでおり、適切な公共サービスを維持するためには、公共施設等の建替え・改修・修繕や運営に係るコストの効率化、施設集約化等の対策が必要である。これらの対策を実現する手段の一つとしてPPPの活用が有効であると考えられている。

PPP（官民連携・Public Private Partnership）とは、公共と民間が連携して公共サービスの提供を行うスキーム全般を指し、公共と民間の適切な役割分担により最適な公共サービスの提供を実現する手法である。

PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公有資産活用等、様々な手法が含まれる。



出典：国土交通省 総合政策局 官民連携政策課

図 14 PPP (Public Private Partnership) のイメージ

上記の官民連携の考え方に基づき、本事業の複合施設においても、市民サービスの向上及びコスト縮減効果の最大化を図るため、民間ノウハウを適用したPPP手法を検討する。

「6. 導入機能及び規模の検討」において整理したとおり、本事業で整備される複合施設は、一部に小規模な民間施設の導入が想定されるが、ほとんどは公共施設（図書館機能・子育て支援機能・地域交流機能）で構成される。そのため、民間施設の導入により公有資産を活用し収益性向上を図ることを重視するのではなく、市の財政負担の軽減と公共サービスの向上に民間ノウハウを活用することを重視し、維持管理のしやすさ等に配慮した設計・建設、複合機能間の横断的な運営等、設計・建設・維持管理・運営を包括的に民間が実施し、サービスの質を維持向上しつつ、効率化を図りコスト縮減に資する官民連携手法（PFI方式等）を検討する。

8.2. 事業手法を検討する上での留意事項

本事業において整備する複合施設における公共施設の機能等から、財源として、国の都市構造再編集中支援事業の活用が見込める。そのため、当該交付金や合併特例推進債の活用により、市の財政負担が最大限、低減できる計画となるように留意する。

8.3. 本事業で想定される事業手法の評価

本事業で適用が想定されるPFI方式等の特徴及び評価について整理する。

表 29 本事業で想定される事業手法の評価

項目		従来方式	PPP（官民連携）	
			PFI（BTO）方式	DBO方式
役割分担	設計 Design	市	民間	民間
	建設 Build	市	民間	民間
	運営・維持管理 Operation	市	民間	民間
	資金調達 Finance	市	民間	市
	施設の保有	市	市	市
評価項目	ライフサイクル コスト縮減効果	—	◎ 設計・建設・運営・維持管理を包括して委託することにより、民間ノウハウが最大限発揮され、ライフサイクルコスト縮減が期待できる。	
	サービス向上	—	◎ 運営者の意見を反映した施設整備により、効率的で使い勝手のよい運営ができ、サービス向上に繋がる。	
	長期的・計画的な 財政支出	—	◎ 初期投資に係る財政支出を、一時に集中させることなく長期的・計画的に平準化させることが可能。	○ 初期投資に係る財政支出が一時に集中する。ただし、本事業の場合、交付金や起債の活用を想定するため、財政支出平準化の効果は一定程度確保できる。

8.4. 本事業における事業手法

前項までの内容を踏まえ、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。

➤ PFI (BTO) 方式又はDBO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)

- 市民サービスの向上を図るため、複数機能を有する本複合施設の運営を、設計段階から連携させ包括的に民間企業に委ねることで、合理的な施設整備や、人員配置の効率化、機能横断的な運営ノウハウの発揮等が期待できる。
- PFI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。

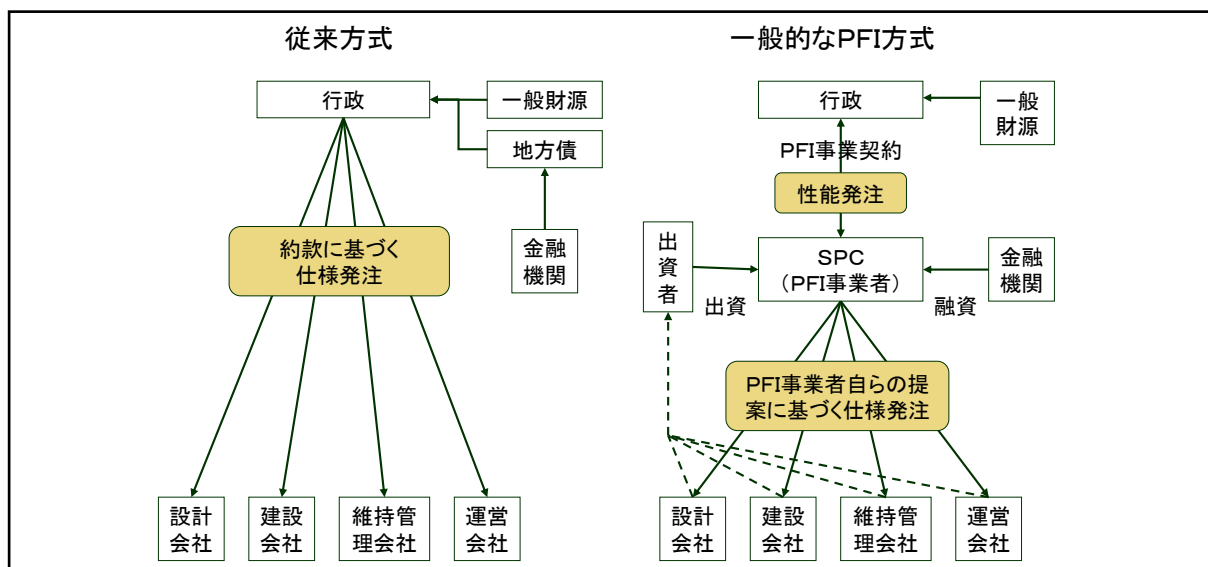


図 15 PFI方式の基本的スキーム (従来方式との比較)

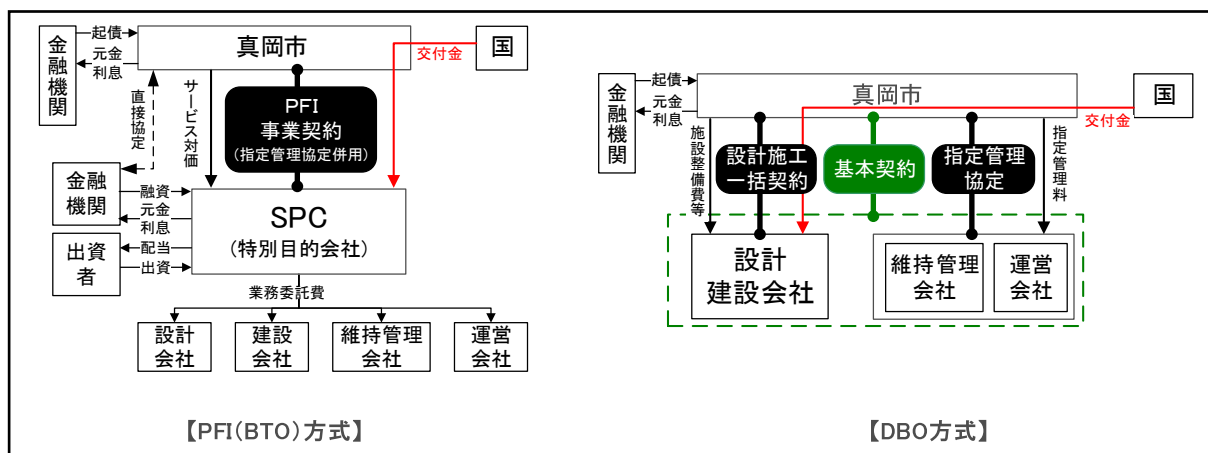


図 16 本事業において想定する事業スキーム

9. 想定事業費

本事業の事業方式は、民間ノウハウによって市民サービスの向上を図るPFI（BTO）方式又はDBO方式とすることで、コスト縮減効果の最大化を図ることができる。

なお、現段階での事業費としては、従来方式による概算初期投資額を以下のように想定し、令和2年度に予定する事業者選定段階において、引き続き詳細な検討を行う。

表 30 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。

また、財源としては、立地適正化計画に基づく都市構造再編集中支援事業（補助率1/2）の活用だけでなく、真岡市二宮町新市基本計画に基づく合併推進債（後年度の地方交付税措置40%）の活用を図る。

また、PFI（BTO）方式又はDBO方式の設計・建設・運営・維持管理の包括的民間活力導入手法を採用することで、ライフサイクルコスト縮減を図るだけでなく、公共サービスの質の向上も図るものである。

10. 整備スケジュール（案）

本事業は、令和2～3（2020～2021）年度中に事業者選定・契約締結を行い、令和4（2022）年度内の施設整備開始を目標とする。

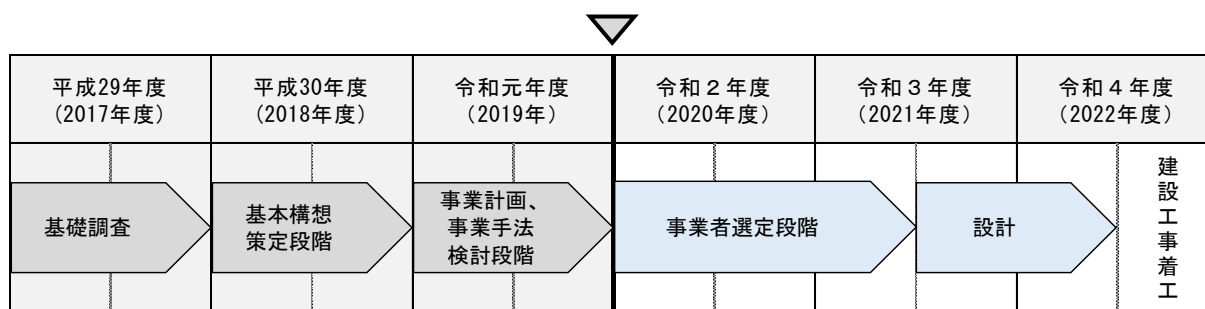


図 17 整備スケジュール（案）