

公共施設と周辺公共空間の官民連携による  
一体的整備手法事業調査

報 告 書

2022年（令和4年）3月

福山市

株式会社オリエンタルコンサルタンツ

# 目 次

## 第 1 章 本調査の概要

1.1 調査地の概要 .....	1-1
1.2 事業の概要 .....	1-2
1.3 調査の内容 .....	1-3
1.4 検討体制 .....	1-4
1.5 自治体の概要及び上位関連計画.....	1-5
1.6 事業発案に至った経緯.....	1-14
1.7 当該事業の必要性.....	1-15

## 第 2 章 施設計画の検討

2.1 対象地及び各施設の現状整理 .....	2-1
2.1.1 現況整理の対象.....	2-1
2.1.2 対象地の現状.....	2-2
2.1.3 各施設の現状.....	2-26
2.1.4 周辺施設の現状.....	2-32
2.2 各種アンケート調査等の整理 .....	2-37
2.2.1 市政モニター調査.....	2-37
2.2.2 市民アンケート調査.....	2-42
2.2.3 庁内意見.....	2-53
2.2.4 民間事業者からの意見.....	2-54
2.3 配置計画の検討.....	2-55
2.3.1 整備コンセプトの検討.....	2-55
2.3.2 土地利用イメージの検討.....	2-56
2.4 余剰地活用の応募がなかった場合の土地利用計画の検討.....	2-63
2.5 導入機能の検討.....	2-63
2.5.1 (仮称)まちづくり支援拠点施設.....	2-63
2.5.2 公園.....	2-68
2.5.3 民間施設.....	2-69
2.5.4 駐車場.....	2-70
2.6 エフピコアリーナふくやまとの連携（デッキ検討） .....	2-71
2.6.1 諸条件の整理.....	2-71
2.6.2 接続する施設・位置の検討.....	2-72
2.7 調整池の検討.....	2-73

2.7.1 検討方針.....	2-73
2.7.2 調整池容量の検討.....	2-73
2.8 概算事業費の検討.....	2-74
2.8.1 活用可能な補助金の整理.....	2-74
2.8.2 概算事業費の検討.....	2-75

### 第3章 事業手法・スキームの検討

3.1 事業手法の検討.....	3-1
3.1.1 参考事例の整理.....	3-1
3.1.2 想定される官民連携事業手法の検討.....	3-9
3.1.3 事業手法の定性評価.....	3-15
3.2 事業スキームの検討.....	3-18
3.2.1 事業範囲.....	3-18
3.2.2 事業期間.....	3-21
3.2.3 管理運營業務内容.....	3-25
3.2.4 大規模修繕の取扱い.....	3-27
3.2.5 指定管理者の権限.....	3-28
3.2.6 民間収益施設の権限.....	3-30
3.2.7 ネーミングライツの検討.....	3-33
3.3 公募条件の検討.....	3-36
3.3.1 スケジュール.....	3-36
3.3.2 選定方式.....	3-37
3.3.3 参加資格要件.....	3-39
3.3.4 リスク分担.....	3-40

### 第4章 民間事業者の意向調査

4.1 意向調査に向けた前提整理.....	4-1
4.1.1 事業計画地周辺の市場分析.....	4-1
4.1.2 仮説検証型の意向調査の流れ.....	4-2
4.1.3 調査計画書の作成.....	4-3
4.2 意向調査の実施.....	4-5
4.2.1 調査資料の準備.....	4-5
4.2.2 調査結果概要.....	4-6
4.2.3 調査結果からの検討課題.....	4-14

### 第5章 VFMの検討・評価

5.1 初期条件の整理.....	5-1
------------------	-----

5.1.1 VFM 検討上の初期条件 .....	5-1
5.2 VFM の結果 .....	5-4
5.3 不動産鑑定評価 .....	5-5

## 第6章 総合評価

6.1 総合評価 .....	6-1
6.2 想定される課題と対応策 .....	6-3

## 第7章 公募資料の作成

7.1 公募資料の作成 .....	7-1
7.1.1 必要な公募資料一覧 .....	7-1
7.1.2 募集要項兼公募設置等指針の構成 .....	7-2
7.1.3 要求水準書の構成 .....	7-3
7.1.4 事業者選定基準の構成 .....	7-4
7.1.5 基本協定書の構成 .....	7-5
7.1.6 事業契約書の構成 .....	7-6

## 第8章 交通対策及び次世代交通の検討

8.1 交通動線上の交通箇所の抽出 .....	8-1
8.1.1 自動車交通の現状 .....	8-1
8.1.2 アクセス・イグレス動線の設定 .....	8-5
8.1.3 交通動線上の要対策箇所の抽出 .....	8-6
8.2 (仮称)まちづくり支援拠点施設整備後の五本松公園前交差点の需要 .....	8-7
8.2.1 (仮称)まちづくり支援拠点施設整備による新規需要の予測の考え方 .....	8-7
8.2.2 交通量増加分の計算 .....	8-9
8.2.3 交差点需要の確認 .....	8-14
8.3 (仮称)まちづくり支援拠点施設北側の交通量の検討 .....	8-20
8.3.1 (仮称)まちづくり支援拠点施設整備による新規需要の予測の考え方 .....	8-20
8.3.2 交通量増加分の計算 .....	8-21
8.4 交通量増加に対する対応策の検討 .....	8-24
8.4.1 交差点における交通量対策の検討 .....	8-24
8.4.2 北口の交通量対策の検討 .....	8-33
8.4.3 通学路での速度抑制策 .....	8-36
8.5 福山駅から(仮称)まちづくり支援拠点施設まで既存公共交通を利用する場合の課題把握 .....	8-39
8.5.1 バス路線の現状 .....	8-39

8.6 福山駅から(仮称)まちづくり支援拠点施設までの交通手段の確保に対する対応策の検討	8-41
8.6.1 バス事業者の共同経営事業	8-41
8.6.2 次世代交通の導入	8-42

## 第9章 関係機関との連携

9.1 周辺との連携検討	9-1
9.1.1 千代田地区かわまちづくり官民連携プラットフォームについて	9-1
9.1.2 公益財団法人福山市スポーツ協会へのヒアリング調査の実施	9-7
9.1.3 周辺との連携体制	9-9
9.2 庁内関係機関との連携検討	9-18
9.2.1 庁内関係者へのヒアリング調査の実施	9-18

## 第1章 本調査の概要

1.1 調査地の概要.....	1-1
1.2 事業の概要.....	1-2
1.3 調査の内容.....	1-3
1.4 検討体制.....	1-4
1.5 自治体の概要及び上位関連計画 .....	1-5
1.6 事業発案に至った経緯 .....	1-14
1.7 当該事業の必要性.....	1-15

## 1.1 調査地の概要

事業対象用地となる旧福山市体育館跡地は福山駅から南に約2.5kmに位置し、周辺には「エフピコアリーナふくやま」や「芦田川かわまち広場」など多くの市民が集う施設が立地している。

そうしたことから、近隣エリアとの一体的な賑わい創出が期待できるエリアである。



図 調査地の広域図



図 集約施設と対象敷地の配置図

## 1.2 事業の概要

### (1) 先導性

本事業は公共施設の集約・複合化，隣接する公園の整備や，余剰地部分での民間事業提案を行い，余剰不動産も活用して整備を行う。このように一括での複合施設周辺との一体的な地域整備により，地域の活性化及び持続可能なまちづくりを図ることができる。

課題を「広大地の利活用」ではなく，「老朽化施設等の集約」に置き，行政中心での検討部分（公共施設部分の機能）と民間事業者提案部分（公共施設整備手法，公園整備及び余剰地活用）を明確化することで，構想からの長期にかかる時間の縮減ができる。

### (2) 汎用性

本事例のように公園とその周辺の公共空間との一体的な活用について，民間からの利活用提案を取り入れる手法が，公共施設等総合管理計画に基づく経費縮減，PPP/PFIの導入や都市公園の活性化の解決策として，今後のモデルケースとなり得る。

また，本事例は遊休公有地の有効活用としても汎用性が高い。

### 1.3 調査の内容

#### (1) 目的

本調査で事業手法検討において、導入が想定される事業手法を抽出し、各手法のメリット・デメリットを整理し、よりよい手法の検討が可能になる。

公共施設の機能に係る検討は行政中心で行い、本調査の要点を民間活用によるトータルコストの縮減に絞ることで効果的な官民連携を行うことを目的とした。

#### (2) 実施手順

本業務の検討手順は以下のフロー図の通りである。

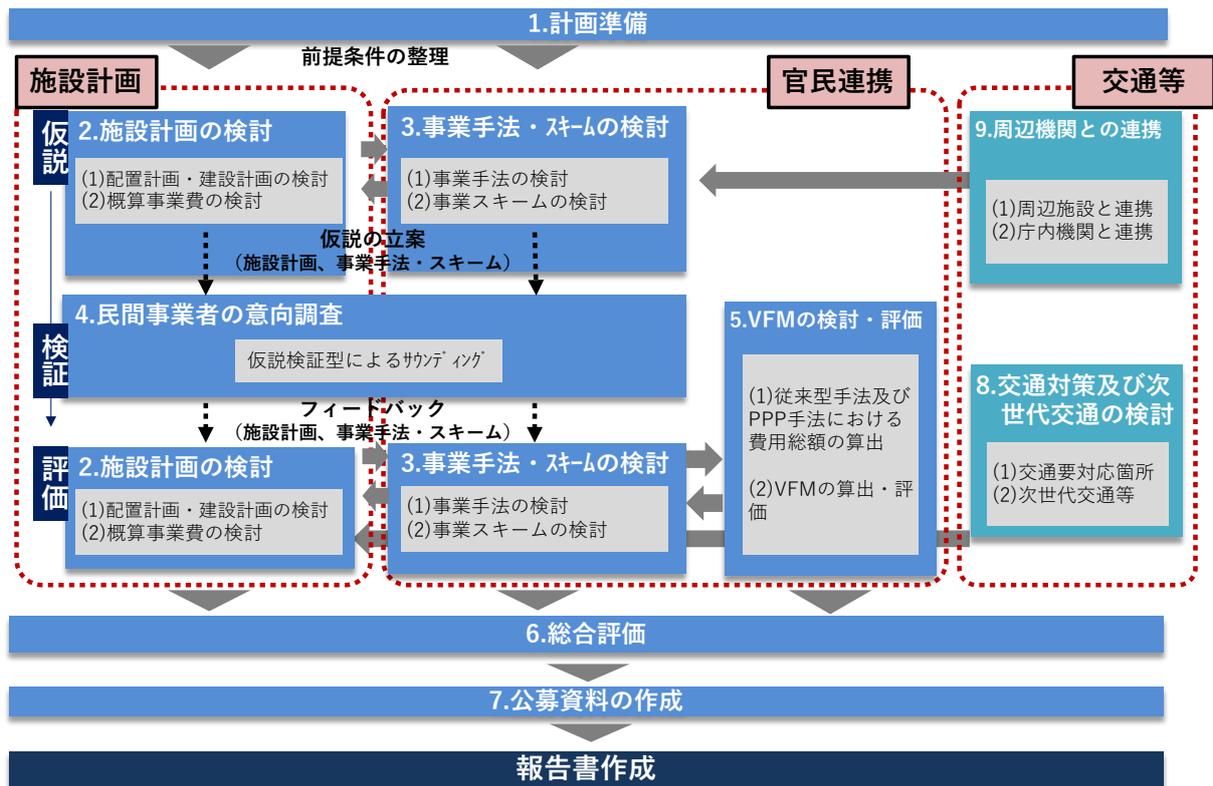


図 業務フロー

## 1.4 検討体制

市の企画政策課が庁内の主体となって検討を行った。

また、本業務は福山市市民参画センターや福山市老人大学の集約化による(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備に加え、五本松公園の再整備も伴うことから、関連する協働のまちづくり課や公園緑地課も検討を行った。

一方で、エリア価値向上のためにエリアマネジメントの導入が必要であること、庁内連携による事業の相乗効果の発現に向けて、庁内の関係課によるバックアップ体制を構築した。

これらの関係課に対しては、ヒアリング調査により、当該エリアに対する課題の抽出、駅周辺の取り組みとの連携を見据えた体制構築の可能性も検討した。

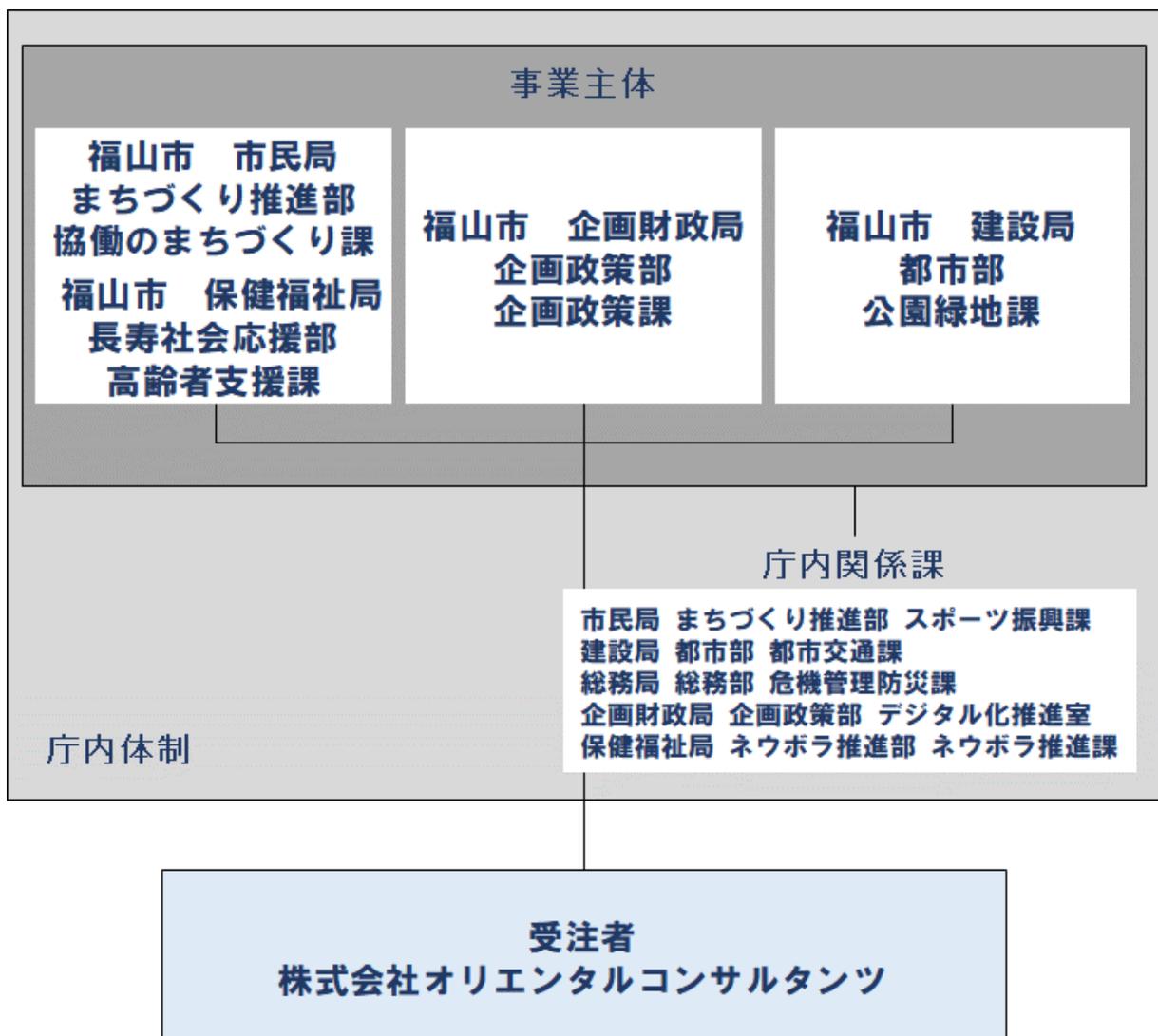


図 検討体制

## 1.5 自治体の概要及び上位関連計画

### (1) 自治体の概要

自治体の概要は以下のとおりである。

表 自治体の概要

項目	概要
位置情報	福山市は、広島県の東部、瀬戸内海沿岸のほぼ中央部に位置する。 市域面積は、約 518 km <sup>2</sup> で、東西に 29.5km、南北に 45.7km の広がりをもっている。市域の北部、西部及び南部には、400～500m級の山々が連なり、中部から南部にかけては緩やかな傾斜面を形成している。
人口	人口：460,930 人 人口密度：889.6 人/km <sup>2</sup> [2020 年国勢調査]
高齢化率	2021 年 1 月 1 日時点で 28.6%（県全体 29.2%）
土地利用	自然的土地利用（山林、農地、水面等その他）約 76.8% 都市的土地利用（住宅用地、商業用地、工業用地）約 14.4% （2002 年時点）
産業	第 3 次産業が 62.8%を占める。 [2015 年国勢調査]

### (2) 上位関連計画

上位・関連計画の概要については、以下の一覧の計画を対象に整理する。

表 福山市の上位・関連計画

名称			発行年
福山市	ア	福山みらい創造ビジョン	2021 年 3 月
	イ	福山市都市マスタープラン	2008 年 8 月



【公共施設に関する記載】(P47, 57)

「挑戦3 人や企業が安心・安全に活躍できる都市環境の構築」の「3-5 防災・減災の推進」にて、以下のように記載がある。

**■目標とする姿**  
 自然災害への備えなど危機管理が万全で、市民の防災意識が高まっている

**■現状認識と対策**

- 激甚化・頻発化する豪雨・台風や切迫する大規模地震などの自然災害への備えを万全にし、市民の生命と財産を守るため、ハード・ソフト一体となった取組を強力に推進します。
- 抜本的な浸水対策を始め、ため池の安全対策や公共施設の耐震化など、災害に屈しない強靱なインフラ整備を計画的に進めていきます。
- 災害時には、公助だけでなく、自助・共助の観点も重要となるため、地域防災力の強化や市民の防災意識の変革に取り組むとともに、デジタル技術の活用などによる効率的かつ効果的な危機管理を推進します。



【達成をめざすSDGs】



【芦田川堤防浸透対策】

【総合防災訓練】

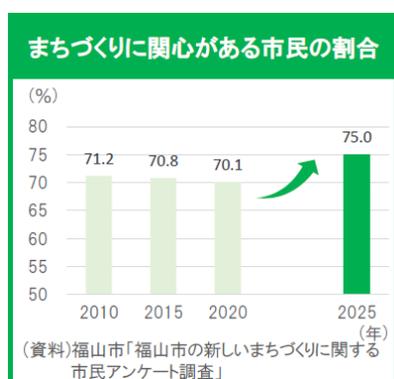
図 防災・減災の推進  
 出典：福山市みらい創造ビジョン

「挑戦4 新たな価値を創出する人材育成と個性光る地域振興」の「4-2 多様性ある地域コミュニティづくり」にて、以下のように記載がある。

**■目標とする姿**  
 誰もが集い・支え合う持続可能なコミュニティが形成され、それぞれの地域が輝いている

**■現状認識と対策**

- 各地域の活力を高めるため、地域の資源・個性を生かした戦略的な地域づくりに取り組みます。
- 地方移住への関心の高まりを新たな人の流れにつなげていくため、二地域居住の推進など関係人口の創出に向けた取組を強化します。
- 地域の担い手不足が進む中、持続可能な地域コミュニティの形成に向けて、幅広い世代の住民や外部人材も含めた多様な主体が参画する地域づくりやデジタル技術の活用による地域活動の負担軽減に取り組みます。
- 様々な人権課題が存在していることから、市民一人一人の人権尊重の意識を高め、全ての人々が大切にされ、安心して暮らすことができる地域づくりに取り組みます。
- 市民生活を取り巻く社会環境の変化に伴いニーズが多様化していることから、様々な市民の交流を促進し、連携を強化するために、まちづくりの拠点の再構築に取り組みます。



【達成をめざすSDGs】



図 多様性ある地域コミュニティづくり

出典：福山市みらい創造ビジョン

イ) 福山市都市マスタープラン

**【計画の概要】**

表 計画の概要

項目 (ページ)	内容
●都市づくりの基本理念 (P22)	○拠点性と求心力を備えた活力ある都市づくり ○安心・安全で快適に暮らせる都市づくり
●都市づくりの基本目標 (P23)	①安心・安全で快適に暮らせる生活空間の確立 ②市民生活と産業活動を支える都市基盤の確立 ③拠点性と求心力のある中心市街地の確立 ④機能的で秩序ある集約型都市構造の実現 ⑤自然や歴史・文化と調和した良好な空間の形成 ⑥地球環境に配慮した循環型社会の形成

**【公園に関する記載】 (P10, 18, 37, 42, 49)**

「第1章 福山市の現状と課題」の「1. 福山市の現状」にて、以下のように記載がある。

**(6) 公園・緑地**

本市の都市公園は、2006年(平成18年)現在、605箇所、総面積305.95ha(都市計画決定160箇所、257.41ha)となっており、人口1人当たりの公園面積は6.7㎡となっています。緑地では、49箇所、646.59haの都市緑地があり、そのうちの7箇所、579.43haが都市計画決定されています。公共墓園は、奈良津墓園、今津墓苑の2箇所、13.1haが都市計画決定され、開設されています。

「第1章 福山市の現状と課題」の「3. 都市づくりの基本的課題」の「(5) 都市施設の整備に関する課題」にて、以下のように記載がある。

**⑤公園・緑地の整備**

公園・緑地については、水と緑のネットワークを確立するため、都市公園の体系的整備を推進するとともに、河川・港湾緑地などの整備を進める必要があります。また、街路や公共用地・民有地の緑化を推進し、斜面緑地や寺社林などの良好な緑の保全・活用を図るとともに、市民の潤いある暮らしを実現するために、利用者のニーズに合わせた既設公園の再整備を進めていく必要があります。

「第5章 地域別まちづくりの方針」の「4. 地域別まちづくりの方針」の「1 中央地域」の「まちづくりの方針」にて、以下の通り掲げられている。

#### ■施設整備の方針

##### <公園・緑地>

- ①総合公園である緑町公園は、「ばらのまちづくり」を象徴する拠点として、市民の憩いやレクリエーション利用はもとより、多くの観光客を迎える場として、機能や魅力の増進を図ります。
- ②広域機能を有する都市基幹公園については、都市防災の観点から、避難・救援空間としての機能を充足するよう、耐震性貯水槽などの施設・整備の充実を図ります。
- ③身近に利用できる公園や地域の特性を生かした公園の整備に努めます。また、既存の老朽化した公園については、施設の充実やバリアフリー化など、計画的な再整備を進めます。
- ④芦田川や道三川などの親水空間の整備、公園や道路の緑化など、住民・事業者・行政が一体となり、みどり豊かなまちづくりを推進します。

**【事業対象地周辺に関する記載】(P48-53)**

「第5章 地域別まちづくりの方針」の「4. 地域別まちづくりの方針」の「1 中央地域」にて、以下の通り記載されている。

**表 中央地域に関する主な項目**

項目	概要
○位置づけ	<p>市庁舎をはじめ、各種公共公益施設や商業施設、文化施設などが集積する地域で、本市の行政、文化、商業・業務等の中心的役割を担っている地域</p> <p>本市の玄関口である「中心市街地」とこれを囲む「周辺市街地（住宅地・工業地）」から成る地域</p>
○主要課題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.福山駅周辺地区におけるにぎわいや魅力ある中心市街地の形成（多様な都市機能の集積を促進）と、その機能を補完する内港周辺地区の整備</li> <li>2.地域産業の活性化・生産性向上に資する産業基盤の整備</li> <li>3.住工混在地区、密集市街地における生活環境の改善</li> <li>4.都市型住宅の供給促進、利便性の高い既存住宅地の再構築</li> <li>5.幹線道路網の整備による中心部の交通混雑の緩和</li> <li>6.生活道路網整備による地区内移動の円滑化</li> <li>7.在来駅の交通結節機能の強化、交通バリアフリーの整備拡充</li> <li>8.既設公園の再整備</li> <li>9.水と緑のネットワークの形成（芦田川、残存緑地、公園）</li> <li>10.河川敷などの親水レクリエーション空間の形成</li> <li>11.市街地での浸水安全度の向上</li> <li>12.都市の個性を生かした市街地景観の形成</li> <li>13.住民との協働による住宅地景観の形成</li> <li>14.住民との協働による地域防災・防犯力の一層の向上</li> </ol>
○テーマ	<p>「中国・四国地方の拠点都市にふさわしい拠点性と求心力を備えた中心市街地と快適・利便性に優れた居住環境の整った地域づくり」</p>
○目標	<p>快適で機能的な中心市街地の整備を進め、中国・四国地方の拠点都市の玄関口にふさわしい都心の形成を促進します。</p> <p>また、利便性が高く、快適で潤いに満ちた居住空間の整備・充実など、魅力あふれる中心市街地及び周辺市街地づくりを進めます。</p>

# 中央地域 まちづくり方針図

## 【 中心部 拡大図 】



図 中央地域 まちづくり方針図  
出典：福山市都市マスタープラン

【上位・関連計画概要】

ア) 福山みらい創造ビジョン

<めざす姿>

○新たな分散型社会の下で、市民一人一人の安心な暮らしと希望が実現する都市



図 施策体系(新5つの挑戦)ロードマップ

出典：福山みらい創造ビジョン

<公共施設の防災・減災>

・公共施設の耐震化や老朽化対策を踏まえた再構築

<公共施設での多様性ある地域コミュニティづくり>

・(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備

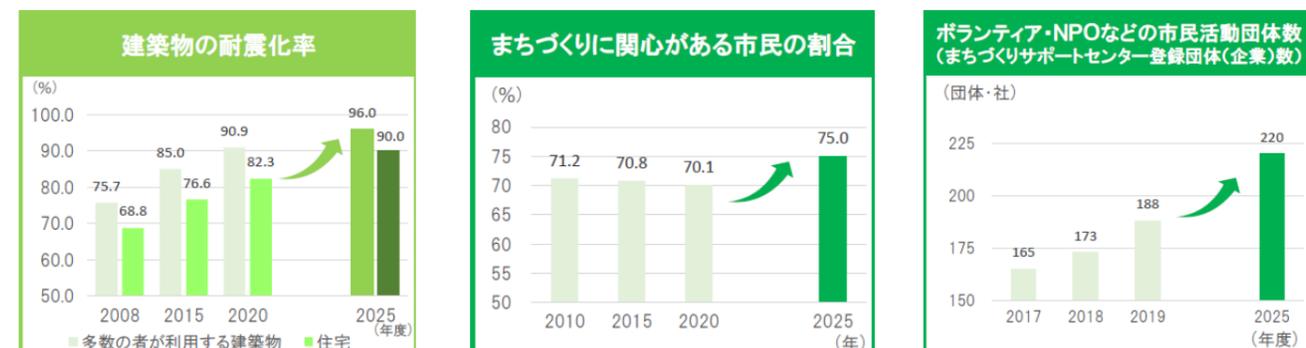


図 各指標に対する目標指数

出典：福山みらい創造ビジョン

イ) 福山市都市マスタープラン

<基本理念>

○拠点性と求心力を備えた活力ある都市づくり

○安心・安全で快適に暮らせる都市づくり

<事業対象地周辺：テーマ>

「中国・四国地方の拠点都市にふさわしい拠点性と求心力を備えた中心市街地と快適・利便性に優れた居住環境の整った地域づくり」

<事業対象地周辺：目標>

・快適で機能的な中心市街地の整備を進め、中国・四国地方の拠点都市の玄関口にふさわしい都心の形成を促進します。

・また、利便性が高く、快適で潤いに満ちた居住空間の整備・充実など、魅力あふれる中心市街地及び周辺市街地づくりを進めます。

【中心部拡大図】

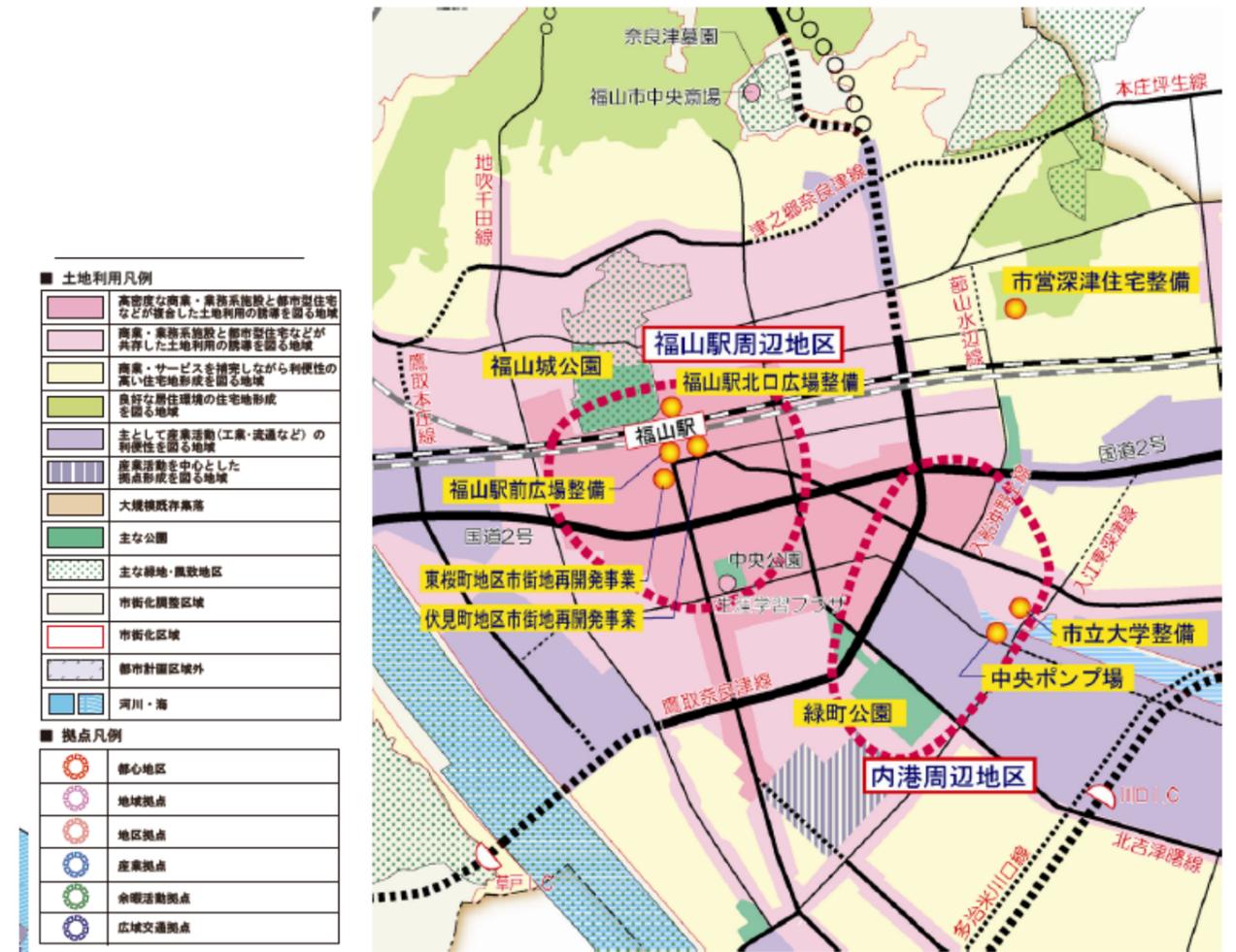


図 中央地域まちづくり方針図

出典：福山市都市マスタープラン

## 1.6 事業発案に至った経緯

### (1) 市が抱えている課題

本市では、1970年代の高度成長期に整備が行われた大量の公共施設の更新時期が到来する中、人口減少に伴う行政機能や都市構造の見直しが求められている。

財政面では、ポストコロナ社会における経済の悪化による税収の減少や、医療・介護等の社会保障関係費の増加などからさらに厳しさを増しており、現状の公共施設を維持し、公共施設サービスを提供し続けることが困難になることが予測される。

福山市市民参画センターと福山市老人大学は施設が老朽化しており、耐震性も低いため、早急な建替が必要である。

### (2) 当該事業の発案経緯

2020年（令和2年）6月から、市幹部により構成された「公共施設サービス再構築検討委員会」において、本事業の検討を開始し、昨年3月に議会での報告を実施。また、昨年4月に、本件公共施設整備について市民アンケートを実施し、市民の意見を踏まえた、整備場所、施設の機能及び設備等の整備の基本的な方針を決定した。

表 過去の検討経緯

2020年6月23日	公共施設サービス再構築検討委員会 (2020年度第1回)	本施設整備の検討を開始することについて報告
2020年8月21日	同委員会 幹事会(2020年度第1回)	集約・複合化対象施設の所管部署において具体的な協議
2020年10月20日	同委員会 幹事会(2020年度第2回)	内容は同上
2021年2月2日	公共施設サービス再構築検討委員会 (2020年度第2回)	本施設の整備方針について協議
2021年3月8日	公共施設再構築特別委員会【議会】	本施設整備の検討状況について報告
2021年4月～5月	市民アンケート実施	—
2021年6月1日	公共施設サービス再構築検討委員会 (2021年度第1回)	本施設の整備方針について協議
2021年7月6日	公共施設サービス再構築検討委員会 (2021年度第2回)	内容は同上
	同委員会 幹事会(2021年度第1回)	内容は同上
2021年8月31日	公共施設サービス再構築検討委員会 (局長会議)(2021年度第3回)	内容は同上
2021年9月2日	公共施設再構築特別委員会【議会】	本施設整備の検討状況について報告
2021年12月21日	公共施設サービス再構築検討委員会 (局長会議)(2021年度第4回)	本施設の整備方針について協議
2022年2月1日	同委員会 幹事会(2021年度第2回)	内容は同上

## 1.7 当該事業の必要性

### (1) 当該事業の必要性

福山市公共施設等サービス再構築基本方針（公共施設等総合管理計画）に則り、市民参画センター、老人大学を都市公園（五本松公園）に隣接する廃止された旧福山市体育館跡地に集約・複合化し、公共施設の保有総量を縮小する。

この際に、L字型で不整形な都市公園を利便性向上のため、整形地として都市計画を見直し、整形化された都市公園は、Park PFI等を活用した収益施設の整備を検討することで、費用の一部を回収する。

さらに、集約・複合化施設用地以外の余剰地が生じるため、民間事業者の誘導を検討し、費用の一部を回収する。

当該地は、立地適正化計画において、居住誘導区域・都市機能誘導区域（高次都市機能型）に指定されており、集約・複合化施設・都市公園・民間事業者の誘導を一体的に行うことで、本市がめざす多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に寄与することが期待できる。

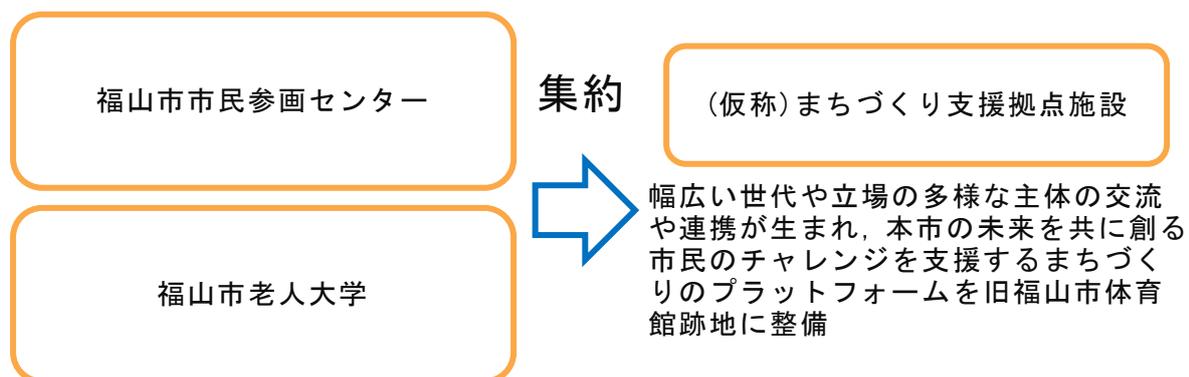


図 当該事業の必要性

### (2) 期待する成果

民間事業者から利活用方法の提案を求めることで、余剰地の貸し付け等を通じた収益によりトータルコスト縮減を図る。

設計・施工を同じ業者が一括で行うことにより、施工業者の技術やノウハウを設計段階での活用が可能になるので、独自のノウハウによる品質向上、より正確なコスト・工期の予想やその低減が期待できる。

## 第2章 施設計画の検討

2.1 対象地及び各施設の現状整理 .....	2-1
2.1.1 現況整理の対象.....	2-1
2.1.2 対象地の現状.....	2-2
2.1.3 各施設の現状.....	2-26
2.1.4 周辺施設の状況.....	2-32
2.2 各種アンケート調査等の整理 .....	2-37
2.2.1 市政モニター調査.....	2-37
2.2.2 市民アンケート調査.....	2-42
2.2.3 庁内意見.....	2-53
2.2.4 民間事業者からの意見.....	2-54
2.3 配置計画の検討.....	2-55
2.3.1 整備コンセプトの検討.....	2-55
2.3.2 土地利用イメージの検討.....	2-56
2.4 余剰地活用の応募がなかった場合の土地利用計画の検討 .....	2-62
2.5 導入機能の検討.....	2-63
2.5.1 (仮称)まちづくり支援拠点施設.....	2-63
2.5.2 公園.....	2-68
2.5.3 民間施設.....	2-69
2.5.4 駐車場.....	2-70
2.6 エフピコアリーナふくやまとの連携（デッキ検討） .....	2-71
2.6.1 諸条件の整理.....	2-71
2.6.2 接続する施設・位置の検討.....	2-72
2.7 調整池の検討.....	2-73
2.7.1 検討方針.....	2-73
2.7.2 調整池容量の検討.....	2-73
2.8 概算事業費の検討.....	2-74
2.8.1 活用可能な補助金の整理.....	2-74
2.8.2 概算事業費の検討.....	2-75

## 2.1 対象地及び各施設の現状整理

### 2.1.1 現況整理の対象

対象地の他、(仮称)まちづくり支援拠点施設内に含まれる福山市市民参画センター、福山老人大学及び対象地周辺である福山市総合体育館(エフピコアリーナふくやま)、総合体育館公園、芦田川かわまち広場(親水広場)について、現況を整理する。

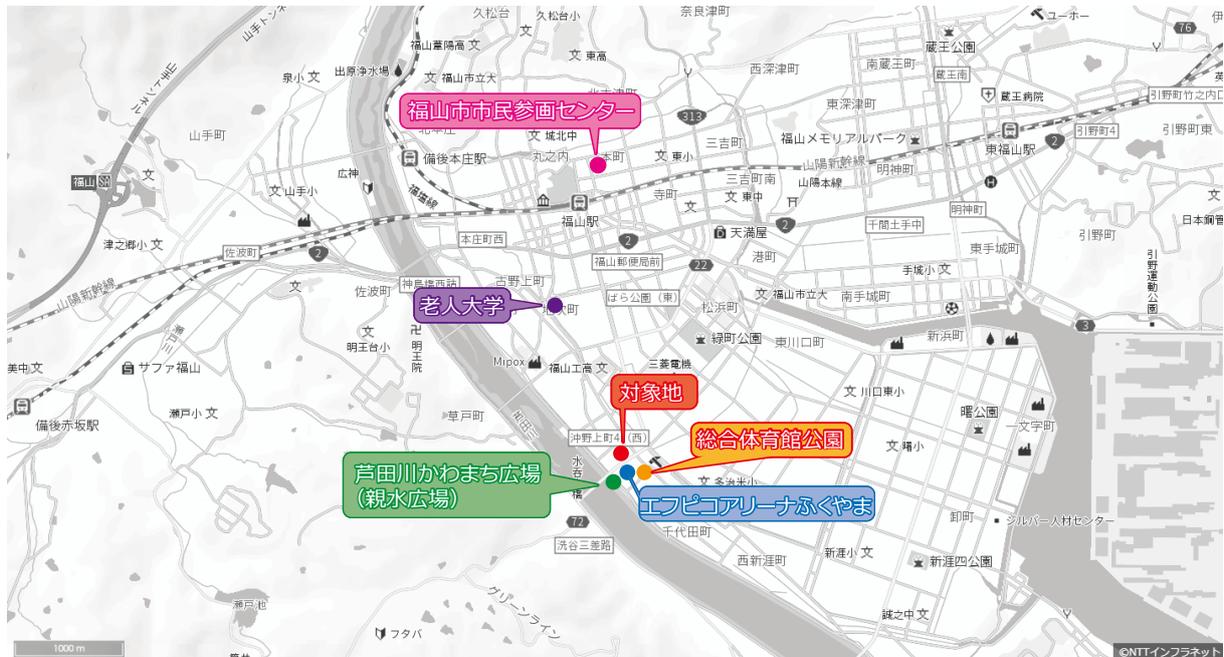


図 位置図

## 2.1.2 対象地の現状

### (1) 現地の状況

業務対象地の現地調査を行い、計画地の地形、周辺道路の交通状況、土地利用等について確認を行った。

#### 1) 現地調査概要

2021年（令和3年）11月17日に現地調査を行った結果を以下に示す。

- 対象地には①五本松公園、②旧福山市体育館、③旧福山市勤労青少年ホーム、④旧福山市勤労女性センター（旧婦人福祉会館）、⑤総務部事務所・倉庫（旧女性会館）が立地している。
- 市道、県道22号、南本庄多治米幹線のうち、県道22号が幹線路線となっている。
- 現在の駐車場アクセス路線は北側の市道となっており、現在の駐車台数は150台である。(A)
- 東側の南本庄多治米幹線から自動車によりアクセスするには道路と公園の間に暗渠があり対策が必要である。(B)
- 歩行者のアクセス路線は南側の県道22号(C)と北東側の福山市体育館北東角先交差点となっている。(D)
- 対象地から公園南側にあるエフピコアリーナふくやまを利用するには県道22号を渡る必要がある。(E)
- 公園内は幼児用遊具がある。(F)
- 旧福山市体育館から公園までの間に複数の段差（仕切り）がある。(G)
- 北側、西側は民家が広がっている。(H)
- 園内に記念樹が植えられており(I)、南側の入り口に主要な松の木が立っている。(J)

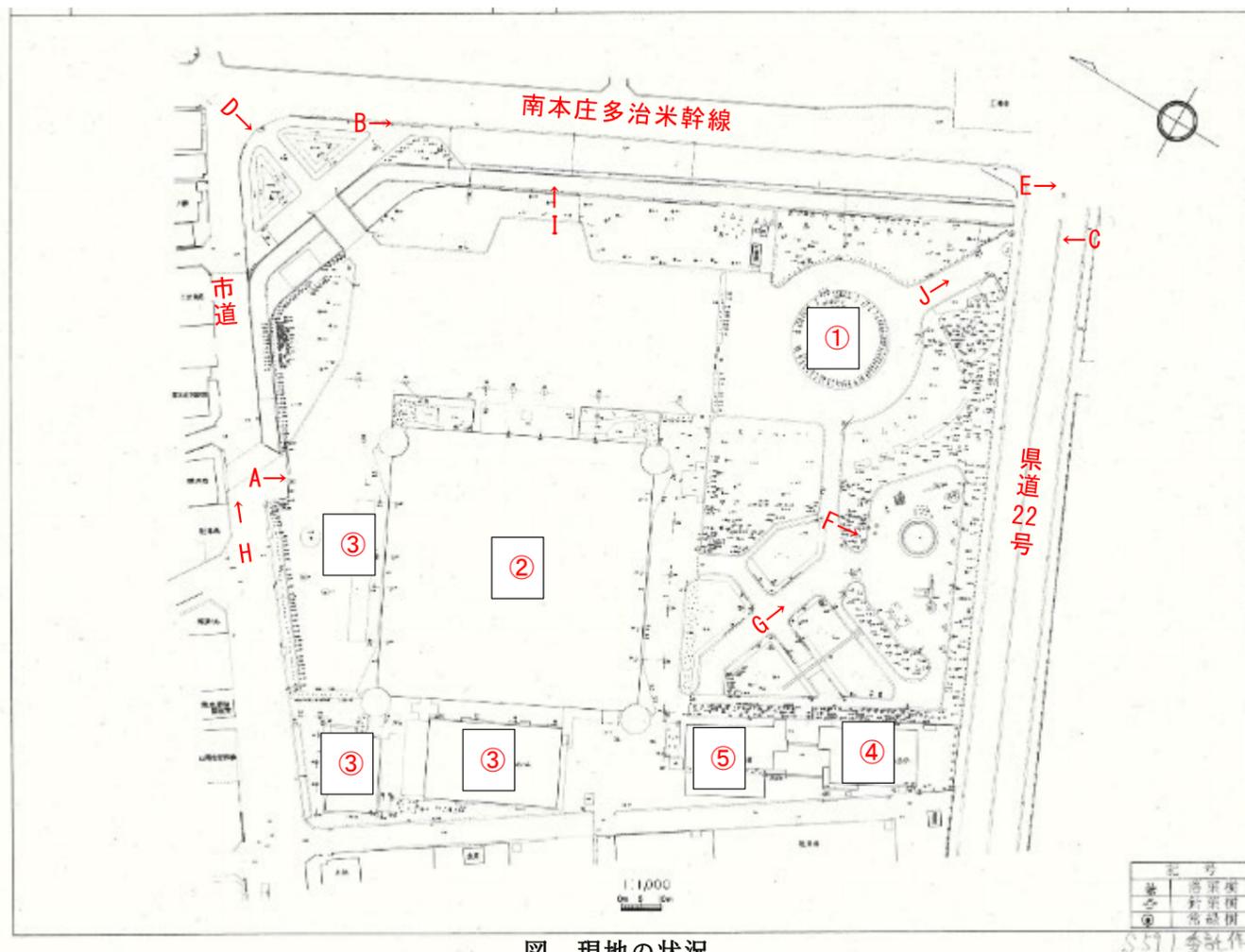


図 現地の状況

(2) 周辺人口及び施設分布

「住民基本台帳 2021 年（令和 3 年）11 月末時点」のデータより、半径 1km 圏内の居住人口は約 2 万 8 千人である。

半径 1km 圏内に小中学校、保育所、スーパー、飲食店、公共施設が立地し、人が集うエリアとなっている。



図 事業対象地 1 km 圏内の施設立地状況

### (3) 周辺の交通量

#### 1) 2015 年度（平成 27 年度）交通センサスデータ

2015 年度（平成 27 年度）交通センサスより，対象地南側を通る県道 22 号福山靱線の交通量は 26,291 台/日，うち大型車両が 1,831 台/日となっている。



図 交通量

出典：2015 年度（平成 27 年度）交通センサスより作成

#### 2) 交通量調査データ

2014 年（平成 26 年）に実施された「地点 A(仮称)福山市体育館前交差点」，「地点①福山市体育館駐車場」での交通量調査の結果を次項に示す。

##### ① 調査日

休日：2014 年（平成 26 年）9 月 21 日（日） 天候＝晴れ

平日：2014 年（平成 26 年）9 月 25 日（木） 天候＝曇り

##### ② 調査時間

7:00～19:00 までの 12 時間



図 交通量調査位置図

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）

③ 調査結果

【休日】2014年（平成26年）9月21日（日）晴れ：地点A（仮称）福山市体育館前交差点  
 事業対象地の東側を通る南本庄多治米幹線の12時間交通量は7,824台となっている。  
 ピーク時間交通量は17時台で783台となっている。

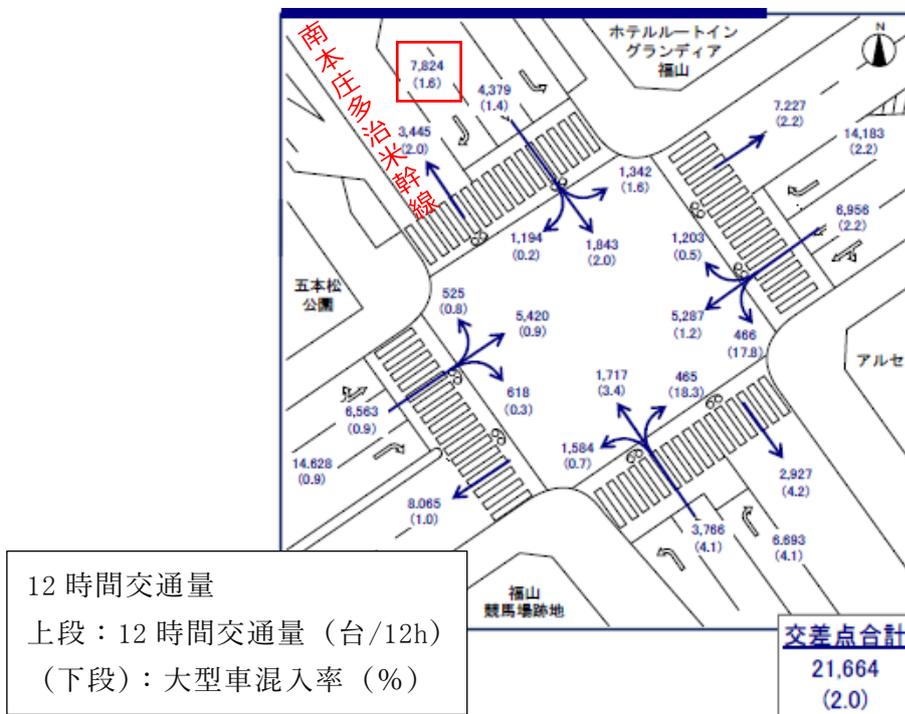


図 交通量調査位置図（休日 地点A 12時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）



図 交通量調査位置図（休日 地点A ピーク時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）

【休日】2014年（平成26年）9月21日（日）晴れ：地点①福山市体育館駐車場  
 事業対象地（旧福山市体育館）の12時間入出場合計は776台となっている。  
 ピーク時間交通量は8時台で126台となっている。

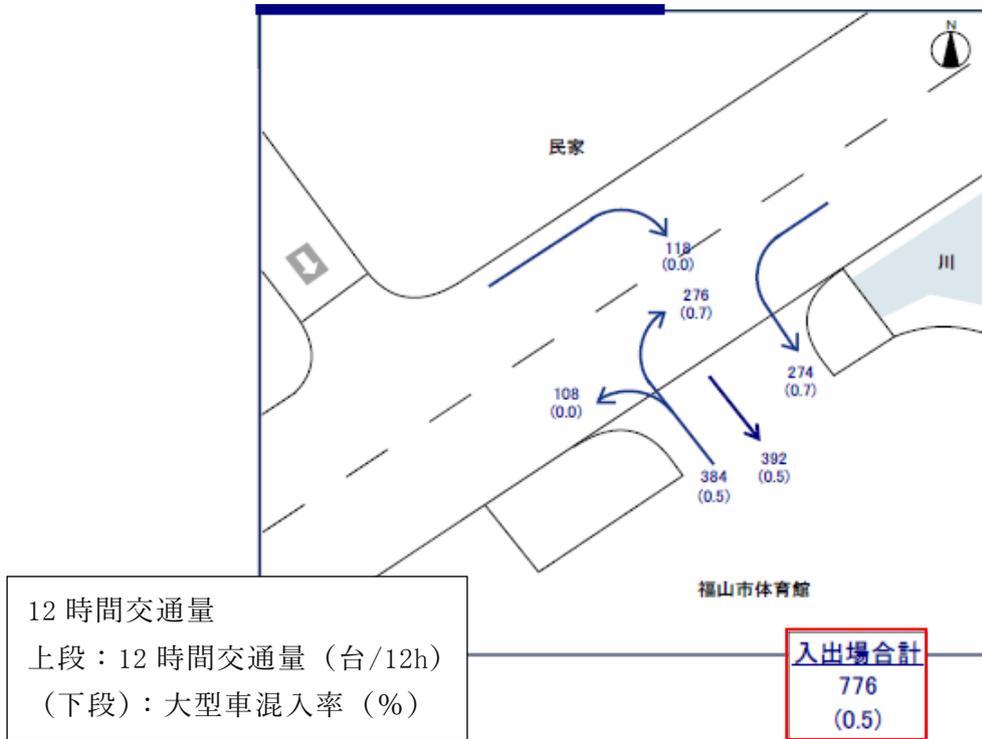


図 交通量調査位置図（休日 地点① 12 時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）

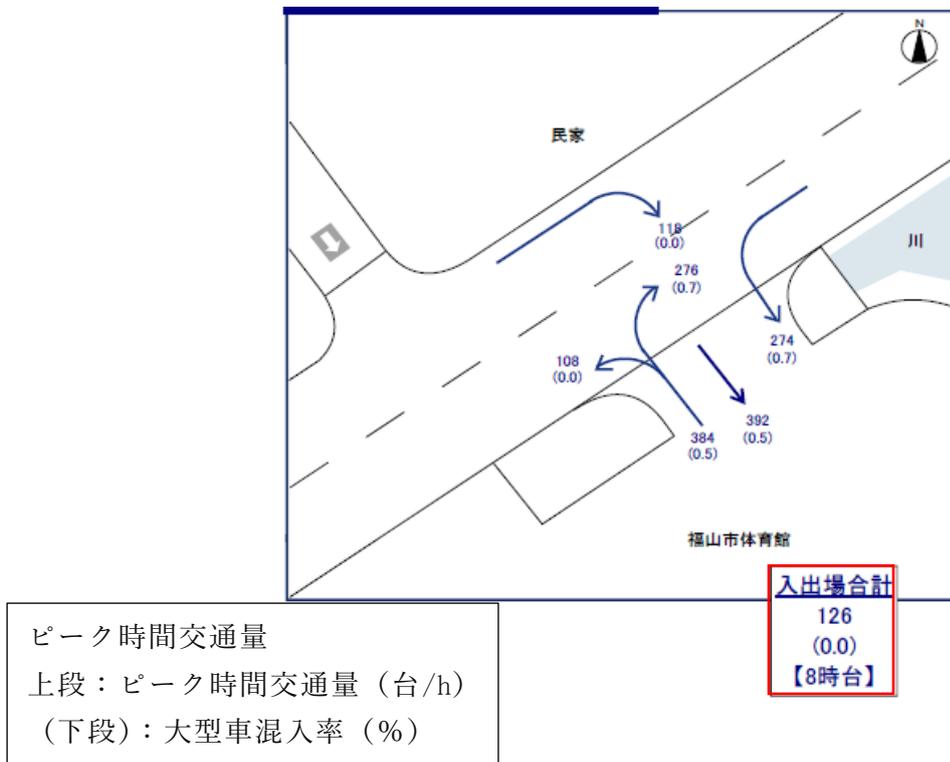


図 交通量調査位置図（休日 地点① ピーク時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）



【平日】2014年（平成26年）9月25日（木）曇り：地点①福山市体育館駐車場  
 事業対象地（旧福山市体育館）の12時間入出場合計は876台となっている。  
 ピーク時間交通量は13時台で110台となっている。

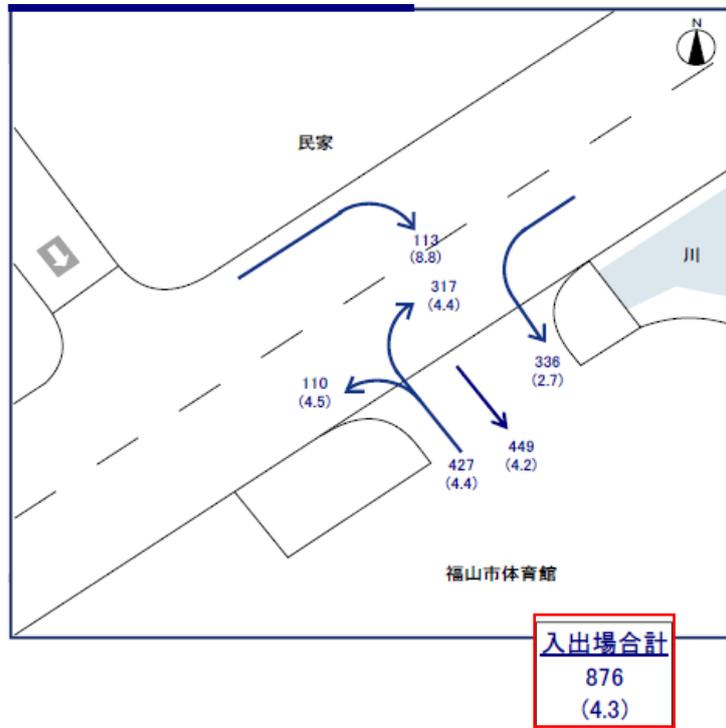


図 交通量調査位置図（平日 地点① 12時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）

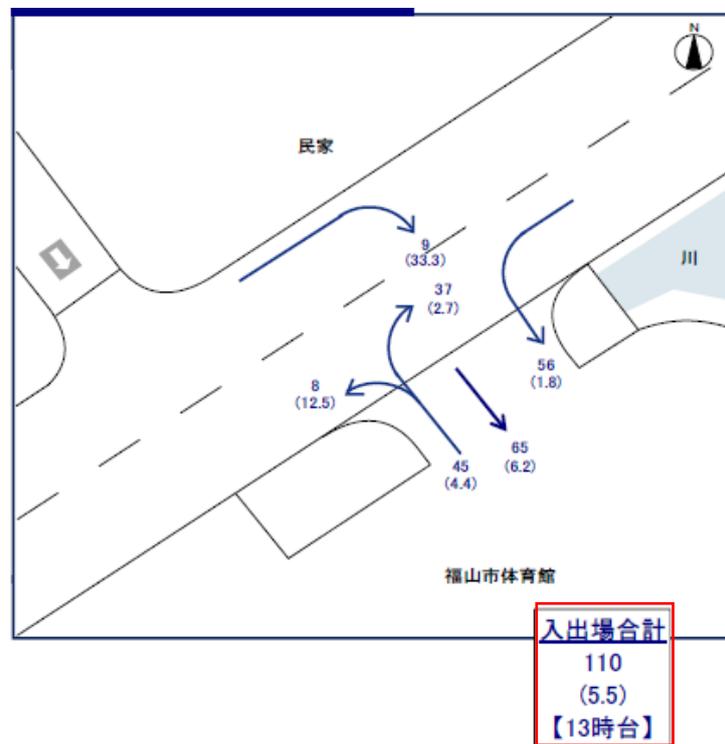


図 交通量調査位置図（平日 地点① ピーク時間交通量）

出典：競馬場跡地周辺交通量調査結果報告書（2014年（平成26年）10月）

(4) 事業対象地の施設概要

「旧福山市体育館」は1968年（昭和43年）6月に供用が開始された。2020年（令和2年）3月にエフピコアリーナふくやま（福山市総合体育館）が供用開始されたことを受け、「旧福山市体育館」は同月31日に閉館した。「勤労青少年ホーム」は2017年（平成29年）3月に廃止、「勤労女性センター」「総務部事務所・倉庫」は一部、物品保管や組合員の事務所として利用されているが、2023年度（令和5年度）上旬に廃止される予定である。



表 事業対象地の施設位置図

表 事業対象地の施設概要

	①旧福山市体育館	②旧福山市勤労青少年 ホーム本館 (事務所棟)	③旧福山市勤労青少年 ホーム本館 (体育室棟)
写真			
構造	RC造一部S造 (屋根部)	RC造	S造
規模	地上3階建	地上2階建	地上平家建
建築面積	4,458.18 m <sup>2</sup>	280.00 m <sup>2</sup>	772.08 m <sup>2</sup>
延べ面積	7,775.99 m <sup>2</sup>	430.40 m <sup>2</sup>	764.71 m <sup>2</sup>
杭地業	PC杭 φ350 L=12m 686本 総延長 8,232m	PC杭 φ350 L=12m 27本 総延長 324m	なし
施設所管課	スポーツ振興課	青少年・ 女性活躍推進課	青少年・ 女性活躍推進課
	④旧福山市勤労青少年 ホーム別館	⑤旧福山市勤労女性 センター (旧婦人福祉会館)	⑥総務部事務所・倉庫 (旧女性会館)
写真			
構造	S造	RC造	RC造
規模	地上2階建	地上3階建	地上2階建
建築面積	1,139.17 m <sup>2</sup>	381.10 m <sup>2</sup>	453.71 m <sup>2</sup>
延べ面積	1,296.32 m <sup>2</sup>	912.20 m <sup>2</sup>	659.36 m <sup>2</sup>
杭地業	PHC杭 φ400~600 L=14m 57本 総延長 798m	クロスパイル φ300~600 L=12m 22本 総延長 264m	PC杭 φ350~400 L=12m 19本 総延長 228m
施設所管課	青少年・ 女性活躍推進課	産業振興課	総務部総務課

(5) インフラ状況

事業対象用地のインフラ施設の現状と民間施設の整備水準を以下のとおり整理した。

表 インフラ整備条件

項目	整備役割
上水道	北 150A, 北東 200A, 北西 75A ・引込口径は 50A 以下とし, 必要に応じて受水槽の設置を行う。 ・引込負担金は別途とする。 ・既存引込がある場合は, 既存利用を検討し協議を行う。
污水	西・北西 $\phi$ 250, 東 $\phi$ 1000 ・自然流下にて接続を行う。本管に勾配がのらない場合は協議し, 汚水中継槽の設置する。 ・既存宅内最終柵がある場合は, 既存利用を検討し協議を行う。
ガス	西・北西 100mm, 東 250mm ・供給会社と協議を行い, 引込位置等を検討する。
電気	地中埋設引込 (引込位置については協議にて決定する。)
通信	地中埋設引込 (引込位置については協議にて決定する。)

(6) 公園区域

元々は、以下に示す②+③の計上であったが、1968年（昭和43年）に現在の区域（①+②）に変更された。③の部分に施設を建設するためと思われる。

福山市と広島県都市計画課の協議結果によると、変更後の形状を②+③にする場合は、元の形状に戻るため、面積が減少することについては支障ない。それ以外の形状になる場合、現状の面積（1.2ha）の確保が必要である。

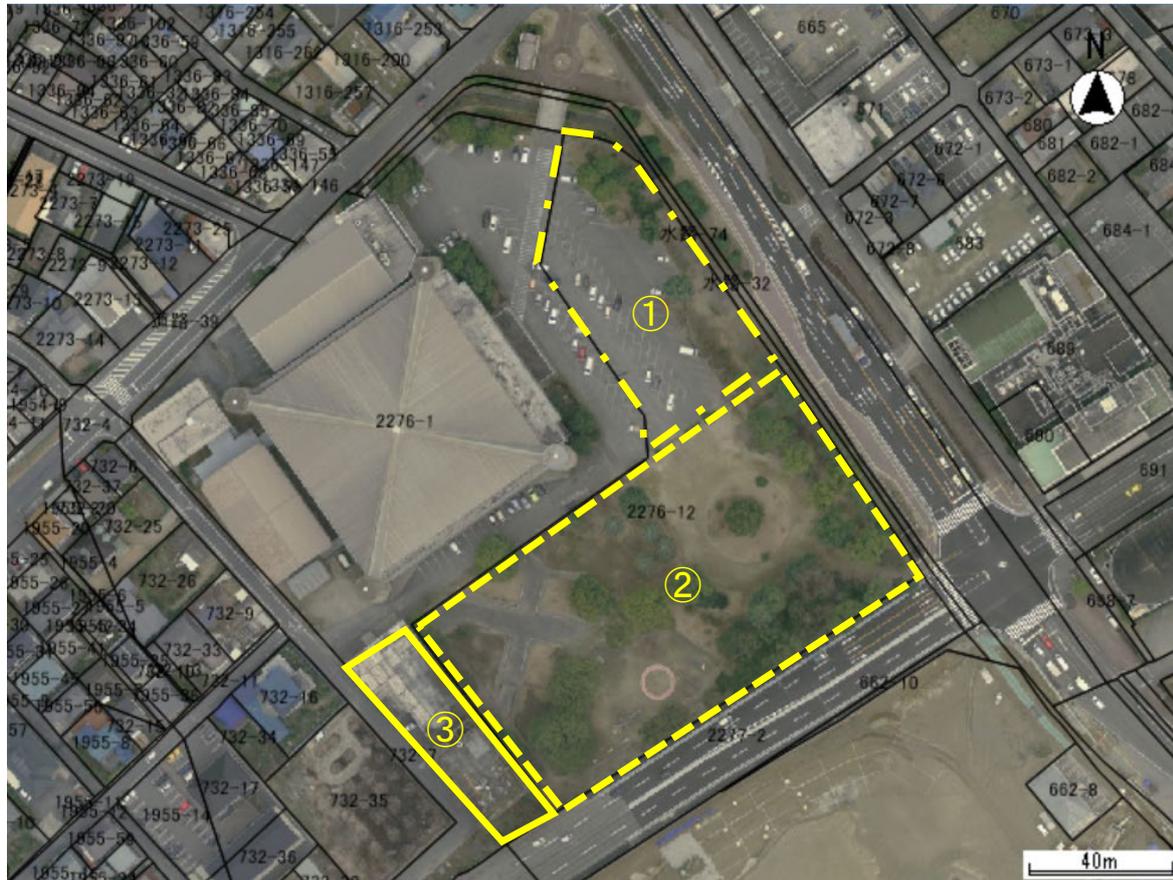


図 五本松公園の配置図

表 公園の指定状況（現状）

番号	都市計画公園 （都市計画法） （都市計画決定）	都市公園 （都市公園法）	面積 （ha）
①	○	—	0.3
②	○	○	0.9
③	—	—	0.1

## (7) 行政区分の制限

### 1) 本事業用地の位置づけ

本事業用地は、都市公園だけでなく旧福山市体育館や旧福山市勤労青少年ホーム、旧福山市勤労女性センターなどが立地していることから、財産区分上は「行政財産」に位置付けられる。

### 2) 行政財産と普通財産の制限

本事業用地は行政財産であることから、民間事業者への貸付は期間面や用途面等で限定されている場合が多く、民間事業者への柔軟な貸付が困難である。

表 行政財産と普通財産の比較

	行政財産	普通財産
根拠条文	地方自治法第 238 条の 4	地方自治法第 238 条の 5
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・原則として貸付、交換、売払い、譲渡、出資目的化、信託、私権設定は不可</li><li>・使用には許可が必要で原則公募により選定する</li><li>・使用許可の期間は原則 1 年間</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・貸付、交換、売払い、譲渡、出資目的化、信託、私権設定が可能</li><li>・貸付等は一般の契約行為に扱いであるので、借地借家法や民法等が適用される</li><li>・期間の定めは特段ない</li></ul>
現状の活用	<ul style="list-style-type: none"><li>・主に臨時駐車場や資材置き場などの短期的な利用に限定</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域のニーズに対応するため、社会福祉分野の公益施設に限らず、商業施設等の導入もみられる</li></ul>

### (行政財産の使用許可の基準)

第 23 条 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、かつ、次の各号の一に該当する場合に限り、その使用を許可することができる。

(1) 国若しくは地方公共団体その他の公共団体又は法令の規定により市の執行機関が監督を行なうことができる団体が、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するため、やむを得ないと認められるとき。

(2) 市の職員その他当該行政財産又は公の施設を使用又は利用する者のために必要な食堂、売店その他厚生施設の用に供するとき。

(3) 電気、水道、ガス供給事業その他公益事業の用に供するため、やむを得ないと認められるとき。

(4) 市の事務又は事業に関する施策の普及、宣伝その他公共目的のために使用するとき。

(5) 直接又は間接に市の事務又は事業の便宜となる事業又は施設の用に供するとき。

(6) 社会教育その他の教育又はスポーツのために使用するとき。

(7) その他市長が特別の理由があると認めるとき。

引用：福山市財産管理規則

### 3) PFI 法における行政財産の特例

一般的に民間事業者に行政財産の貸付は困難（使用許可により短期の貸付は可能）であるが、PFI 事業を活用することにより、基本的に PFI により整備する行政施設と合築することで、民間事業者に行政財産の貸付が可能となる。

表 PFI 法における行政財産貸付の特例

条	内容	備考
7 項 法第 69 条第 9 項	地方公共団体は、選定事業者が特定建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合築により付帯施設を行う場合の根拠</li> <li>・用途の制約は目的を妨げない限度という点のみ</li> </ul>
5 項 法第 70 条第 5 項	地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、特定民間事業の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合築以外の場合は当条文が根拠となるが、用途は特定民間事業に限定</li> </ul>

引用：PFI 法第 69 条、第 70 条

#### ※特定民間事業

3号（賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設）4号（情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設）5号（船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。））

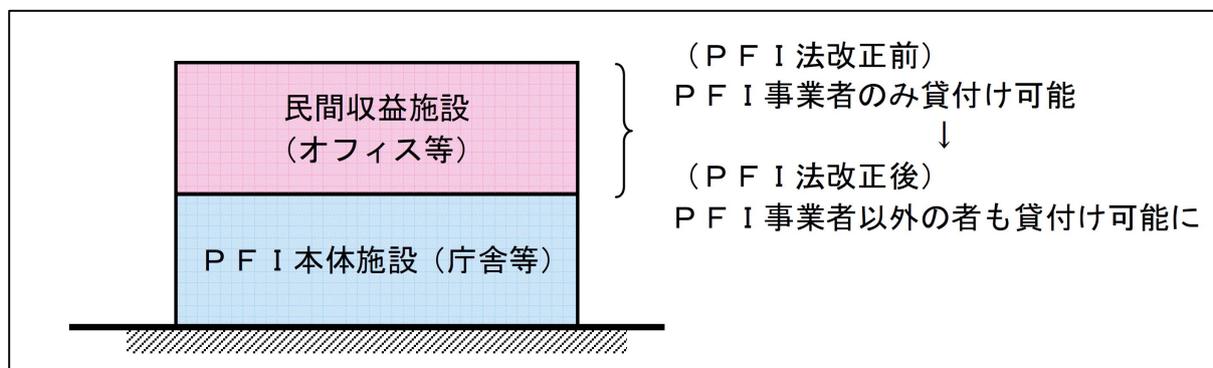


図 PFI 法における行政財産の合築特例イメージ

出典：国交省「国土交通省所管 PFI 事業における民間収益事業の活用に向けた参考書」

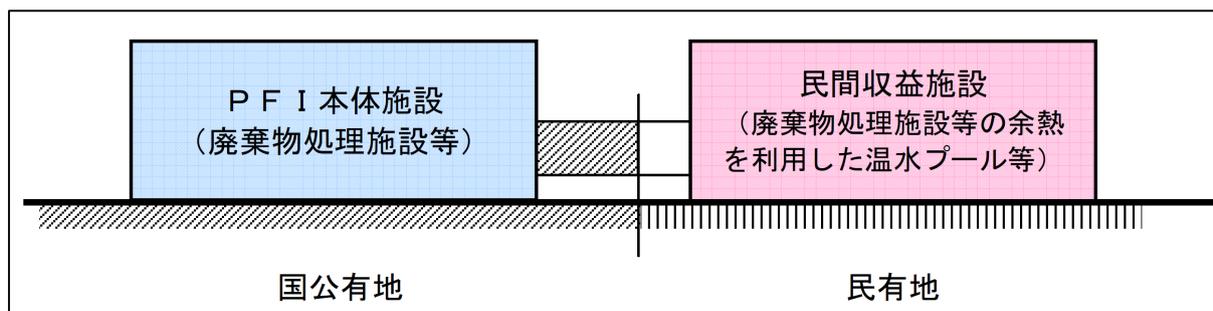


図 PFI 法における行政財産の併設特例イメージ

出典：国交省「国土交通省所管 PFI 事業における民間収益事業の活用に向けた参考書」

## (8) 用途地域の制限

### 1) 用途地域の位置づけ

本事業用地は、第一種住居地域（黄色）と近隣商業地域（ピンク）に跨っており、大部分は第一種住居地域に属する。建築基準法第 91 条の規定により過半の属する規制に従う必要があることから、「第一種住居地域」の規制内容として取り扱う。



図 対象地の用途地域の位置づけ

建築物の敷地がこの法律の規定（第五十二条，第五十三条，第五十四条から第五十六条の二まで，第五十七条の二，第五十七条の三，第六十七条第一項及び第二項並びに別表第三の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地，構造，建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第二十二条第一項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。），地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては，その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域，地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

引用：建築基準法第 91 条

### 2) (仮称)まちづくり支援拠点施設の建築物用途

(仮称)まちづくり支援拠点施設は福山市市民参画センターと福山市老人大学の施設を集約化した施設とするため，現時点での位置づけである「事務所（コード番号：08470）」に属するものとして検討する。

3) 第一種住居地域における制限

第一種住居地域における事務所における制限内容をみると、床面積が 1,500 m<sup>2</sup>~3,000 m<sup>2</sup>以下については建築可能であるが、3,000 m<sup>2</sup>を超えるものは建築不可である。

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換装代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：客室10,000㎡以下 △客室200㎡未満 ▲：個室付浴場等を除く
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	▲	▲	▲	×	○	○	○	○	▲	▲	
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	×	×	×	△	○	○	○	○	×	×	
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
校舎、共同施設、学舎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農産物の生産資材を貯蔵するものに限り、作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り、当該し場所を発生するものを除く。
倉庫業倉庫	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。  
※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

図 用途地域における用途と規模の制限内容

出典：国土交通省「土地利用計画制度パンフレット（2021年（令和3年）7月）」

- 一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの
- 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 三 カラオケボックスその他これに類するもの
- 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）

引用：建築基準法別表第2／第一種住居地域（ほ）

- 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

引用：建築基準法別表第2／第一種中高層住居専用地域（は）

## (9) 3,000 m<sup>2</sup>以上の建築を可能にする対応策

3000 m<sup>2</sup>以上の建築を可能にする対応策として以下の3つが考えられ、スケジュールや手続き面等のハードルを考慮して、「2) ①一部普通財産化」が好ましいと考えられる。

そうしたことから、以降、(仮称)まちづくり支援拠点施設と民間施設は併設を基本として検討する。

### 1) (仮称)まちづくり支援拠点施設と民間施設が合築の場合

#### ① 用途地域の変更

事業用地の過半が第一種住居地域であるが、近隣の福山市総合体育館等の多くの公共施設が立地しているエリアは準工業地域であるので、公共施設としての一体性を考慮して、本事業用地も準工業地域への用途変更することが考えられる。

しかし、計画への位置づけ等が望ましく、広島県との合意形成等までに多大な時間を要する可能性がある。

#### ② 特定行政庁（福山市）の特例許可（建築基準法第48条）

用途地域制限の特例許可として[1]住居の環境を害するおそれがないこと[2]公益上やむを得ないと認めて許可した場合、のいずれかに該当する場合はあらかじめ利害関係者の意見聴取し建築審査会の合意を得た場合は可能になる。

しかし、民間収益施設の規模が決定しない状況においては事前の特定行政庁との調整もしく、許可が出なかった場合には公募におけるリスクになる可能性が高い。

第一種住居地域内においては、別表第二（ほ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合には、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

引用：建築基準法第48条

### 2) (仮称)まちづくり支援拠点施設と民間施設が併設の場合

#### ① 一部普通財産化

民間施設は行政財産では貸付等は困難であることから、公募により民間事業者が提案した規模に応じて、その敷地を普通財産化することで、定期借地権を設定して貸付けることが考えられる。

市管財課によると、1筆に(仮称)まちづくり支援拠点施設と民間施設が立地する場合でも土地を改めて分筆する必要はなく、手続きが複雑になりにくいことが想定される。

(10)防災

① 地震

「揺れやすさマップ」より「広島県地震被害想定調査報告書（2013年（平成25年）10月）」で想定された地震のうち、福山市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震が発生したときの「震度」を確認する。

震度階級	震度7	震度6強	震度6弱	震度5強	震度5弱	震度4
人の体感・行動	立っていることができず、はわないと動くことができない。揺れにほんろうされ、飛ばされることもある。	立っていることが困難になる。	大半の人が、歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。	大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。	ほとんどの人が、揺れを感じ、驚く。	
屋内の状況	固定していない家具のほとんどが倒れ、飛ぶこともある。	固定していない家具は、倒れるものが多い。	固定していない家具の大半が移動し、倒れるものがある。	テレビや固定していない家具が倒れることがある。	未固定の家具が移動し、不安定なものは倒れることがある。	座りの悪い置物が倒れることがある。
屋外の状況	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する建築物が多くなる。	補強されていないブロック塀のほとんどが崩れる。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある。	補強されていないブロック塀が崩れることがある。	まれに窓ガラスが割れる。道路に被害が生じることがある。	電線が大きく揺れ、運転中に揺れに気付く人がいる。
木造建築物（住宅）の状況	耐震性が低い	傾くもの、倒れるものがさらに多くなる。	壁に大きなひび割れが入るものや、傾くもの、倒れるものが多い。	壁に大きなひび割れが入り、瓦が落下し、全体が傾くことがある。倒れるものもある。	壁にひび割れがみられることがある。	壁に軽微なひび割れがみられることがある。
	耐震性が高い	壁のひび割れが多くなる。まれに傾くものがある。	壁にひび割れがみられることがある。	壁に軽微なひび割れがみられることがある。	-	-
鉄筋コンクリート建築物の状況	耐震性が低い	壁、はり、柱などに斜めやX状のひび割れが多くなる。1階又は中間階の柱が崩れ、倒れるものがある。	壁、はり、柱などにひび割れが多くなる。	壁、はり、柱などにひび割れが入ることがある。	-	-
	耐震性が高い	壁、はり、柱などにひび割れがさらに多くなる。1階又は中間階が変形し、まれに傾くものがある。	壁、はり、柱などにひび割れが多くなる。	壁、はり、柱などにひび割れが入ることがある。	-	-

注）震度はそれぞれの地震で想定される最大の震度を表示しています。

図 震度階級のイメージ

出典：福山市ホームページ「揺れやすさマップ」

福山市に大きな影響を与えると想定される地震は、つぎの3種類である。

ア) 南海トラフ巨大地震

南海トラフ沿いのプレート境界を震源域とする地震であり、今世紀前半にも発生のおそれが指摘されている。対象地の想定最大震度は「震度6弱」となっている。

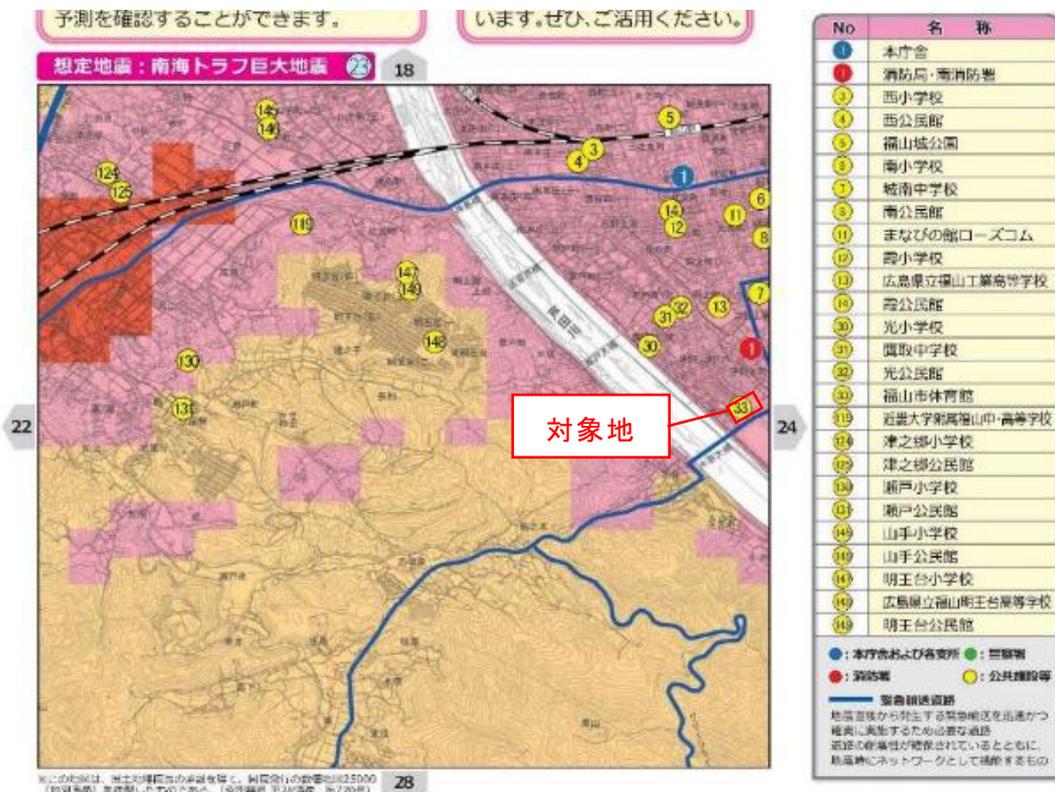


図 揺れやすさマップ（想定地震：南海トラフ巨大地震）

出典：福山市ホームページ「揺れやすさマップ」

イ) 長者ヶ原断層－芳井断層の地震

本郷町付近から長者ヶ原をとおり、芦田川右岸の山守橋付近まで及び福山平成大学北側付近から北東方向に約 37km が断層と想定されている。対象地の想定最大震度は「震度 6 強」となっている。

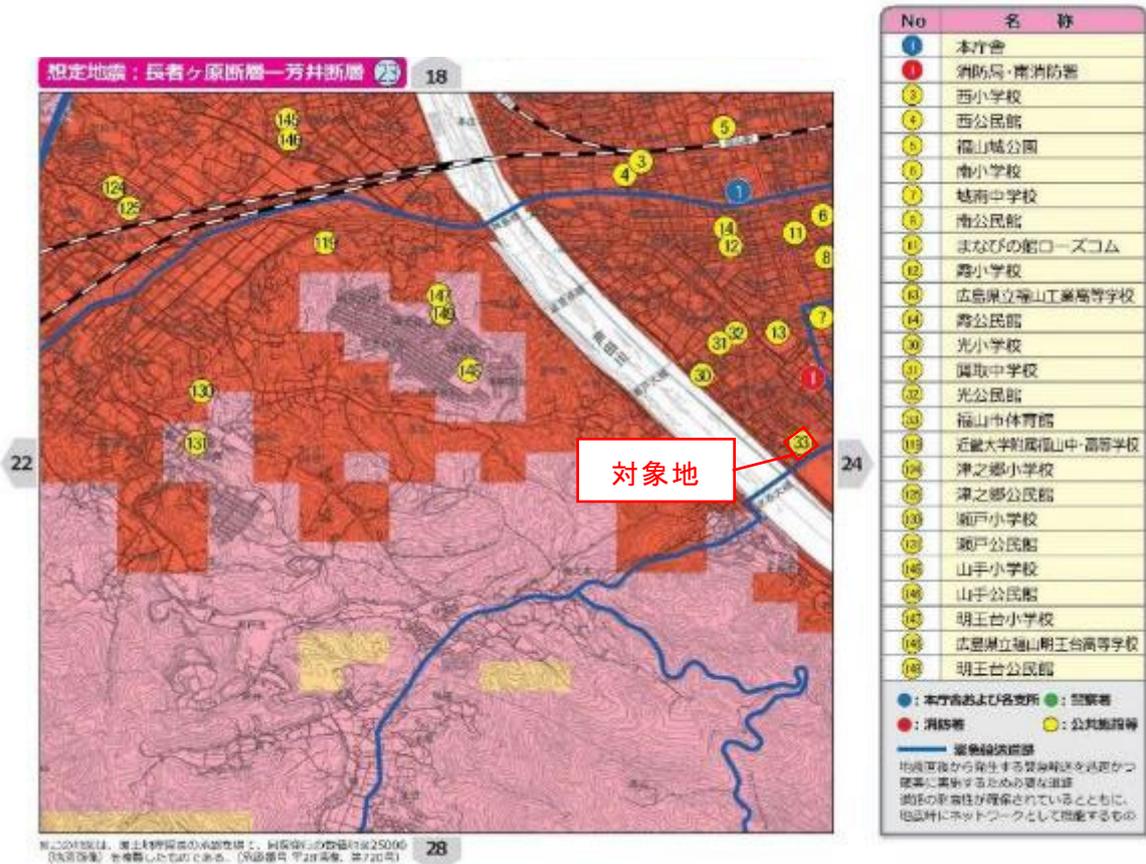


図 揺れやすさマップ（長者ヶ原断層－芳井断層の地震）

出典：福山市ホームページ「揺れやすさマップ」

ウ) どこでも起こりうる直下の地震（福山市庁舎の直下での地震発生を仮定）

直下型地震の場合、地震の断層が地表に現れない可能性がある。こうした地震はいつ、どこで発生するか分からない。対象地の想定最大震度は「震度6強」となっている。

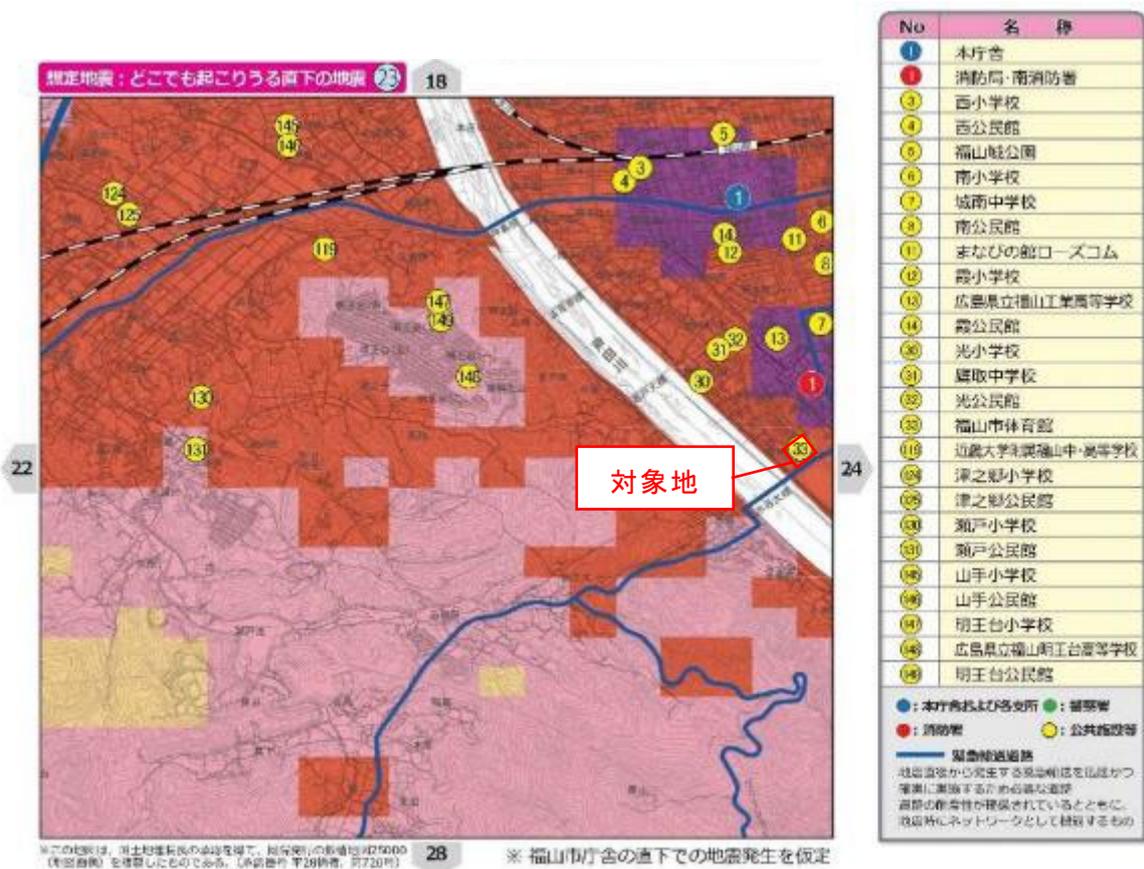


図 揺れやすさマップ（想定地震：どこでも起こりうる直下の地震）

出典：福山市ホームページ「揺れやすさマップ」

## エ) 地域の危険度マップ

地域の危険度マップとは「広島県地震被害想定調査報告書(2013年(平成25年)10月)」で想定された地震のうち、福山市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震が発生したときに、「地震による揺れによって発生する建築物被害の分布」を表現したもので、建築物に被害が生じる程度を「危険度」として表した地図である。揺れやすさマップで想定した3つの地震の地震動の予想結果を重ね合わせて最大となる震度をもとに作成している。

対象地の危険度は「危険度6」であり、建物の全壊率は「30～40%」である。

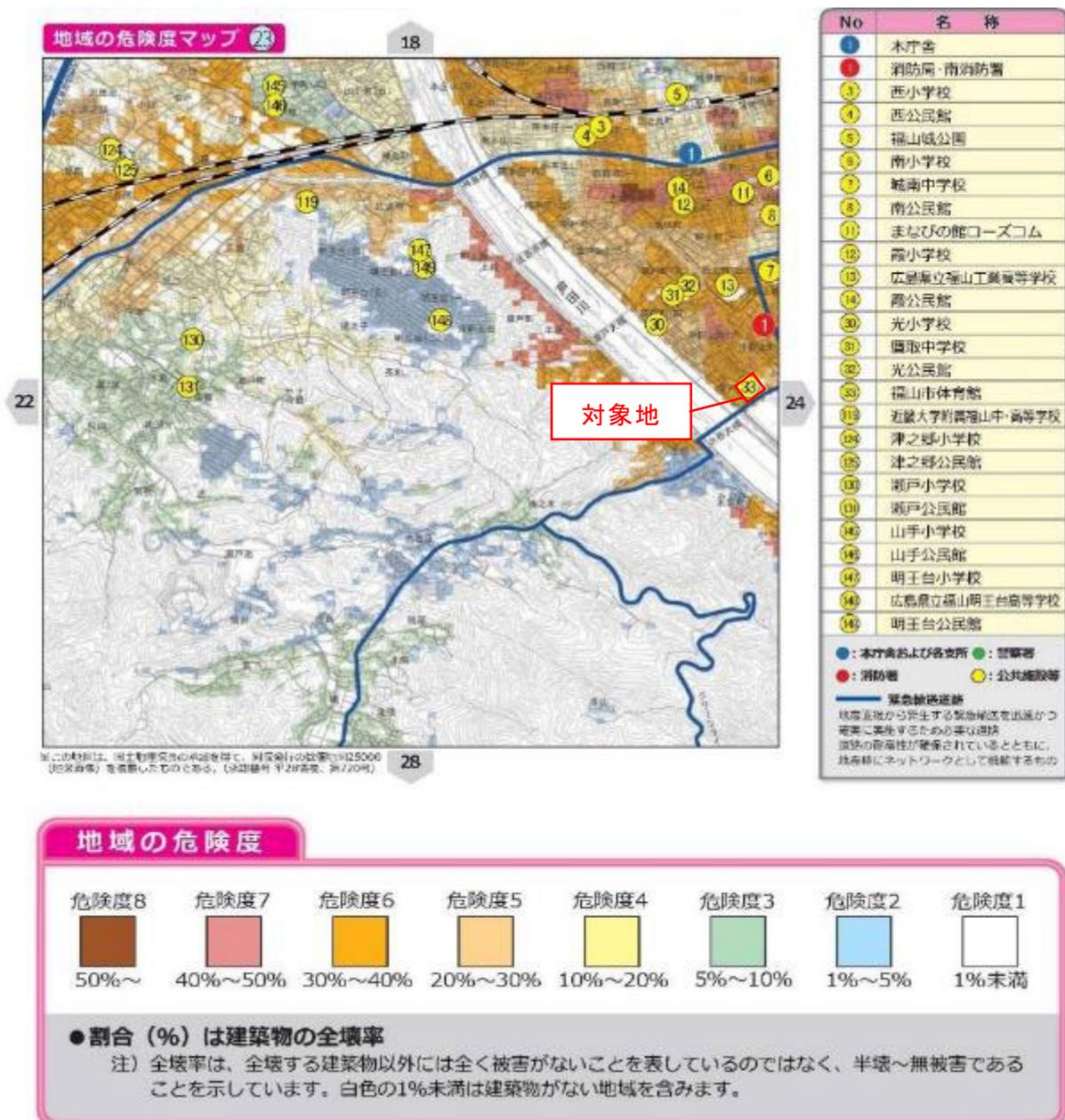


図 地域の危険度マップ

出典：福山市ホームページ「地域の危険度マップ」

## ② 土砂災害

「福山市土砂災害ハザードマップ」とは、大雨に起こりうる「土砂災害」「洪水」などの災害時に、避難する場所や注意すべき箇所などをまとめたものである。

対象地の土砂災害の危険性はない。

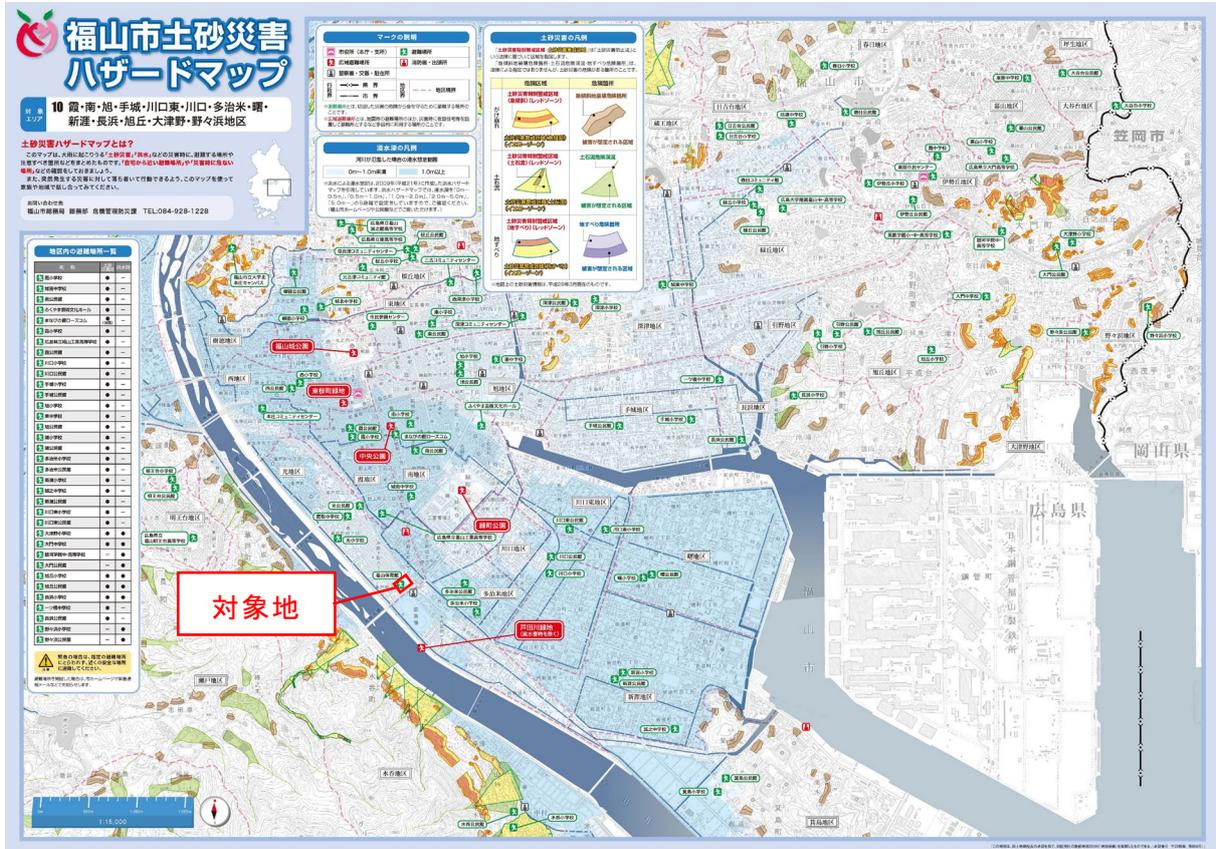


図 福山市土砂災害ハザードマップ

出典：福山市ホームページ「福山市土砂災害ハザードマップ」



#### ④ 洪水

「福山市洪水ハザードマップ」は、台風や大雨の際に「洪水や土砂災害のおそれがある区域」や避難に関する情報」をまとめたものである。

対象地の浸水の深さの想定は「3.0m以上 5.0m未満」となっており、1～2階が浸水する深さとなっている。

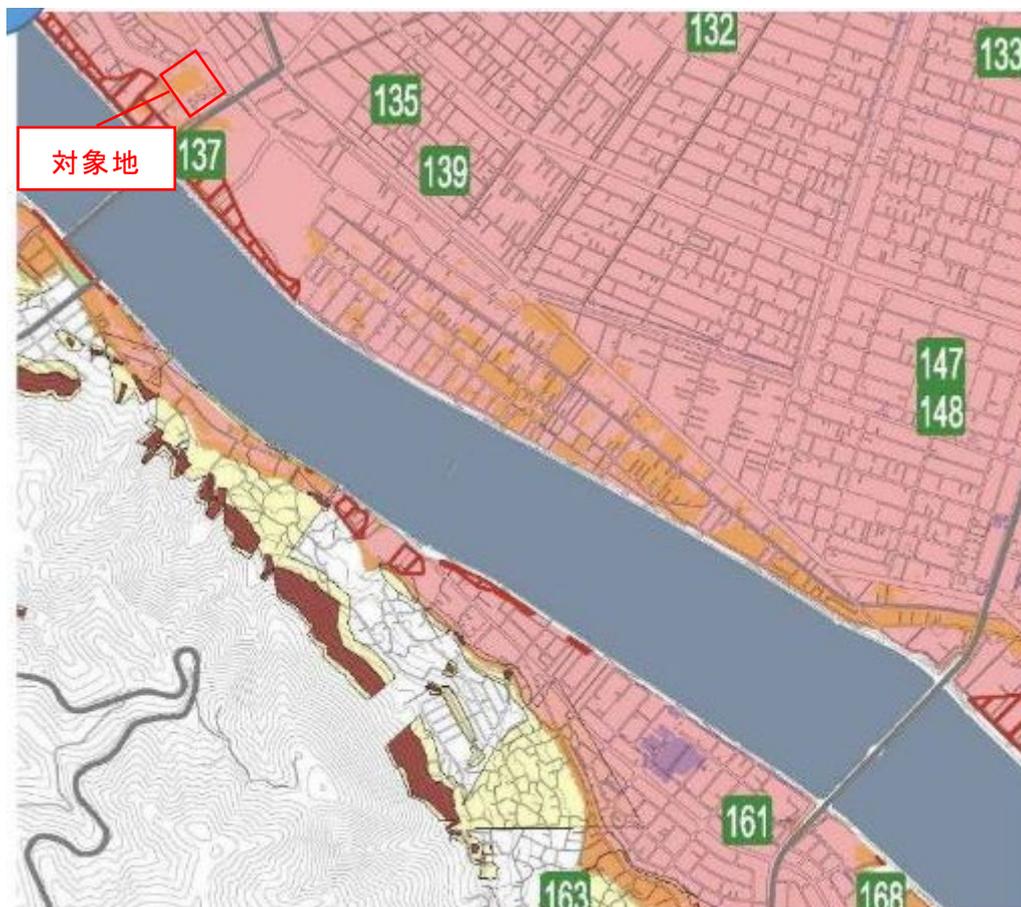


図 福山市洪水ハザードマップ

出典：福山市ホームページ「福山市洪水ハザードマップ」

### 2.1.3 各施設の現状

#### (1) 福山市市民参画センター

現在5階建ての建物である。

1階は市民参画センターの受付、会議室、2階がまちづくりサポートセンター、3階以上は貸室になっている。

駐車台数は、第1駐車場が55台、第2駐車場が45台となっている。

#### 1) まちづくりサポートセンターについて

まちづくりサポートセンターには、「事務室」の他、誰もが自由に入れる「コミュニティスペース」、登録者のみが利用できる「交流サロン」「セミナールーム」、相談事に利用される「相談室」がある。

オープンスペースには「ミーティングスペース」「作業スペース」「情報コーナー」「メールボックス」があり、交流サロンには登録者が物品保管に利用できる「レンタル書庫」がある。

#### ① 施設面積

表 まちづくりサポートセンター施設面積

室名		面積 (㎡)
1階	事務室	—
	市民サロン	30
2階	交流サロンⅠ	87
	セミナールーム兼交流サロンⅡ	78
	情報図書コーナー	105
	相談コーナー・相談室	—

#### ② トイレ数

表 トイレ数

	男性			女性		その他
	小	洋式	和式	洋式	和式	身障者用
1階	3	1	1	2	1	2
2階	3	1	1	1	2	—
合計	6	2	2	3	3	2 ※男女洋式と兼用

## 2) 貸室について

### ① 使用料

利用区分ごとに使用料が適用され、※営利営業を目的とする場合は、基本料金の3倍になる。

表 使用料

室名		利用人数 (人)	使用料 (円)	面積 (㎡)
3階	会議室 1	42	700	61
	会議室 2	24	600	42
	会議室 3	24	600	42
	和室	30	600	42
4階	会議室 1	72	1,200	127
	会議室 2	42	700	85
	和室	30	600	42
5階	会議室 1	120	1,400	170
	会議室 2	54	800	85

### ② トイレ数

表 トイレ数

	男性			女性		その他
	小	洋式	和式	洋式	和式	身障者用
3階	3	1	1	1	2	—
4階	3	1	1	1	2	—
5階	3	1	1	1	2	—
合計	9	3	3	3	6	—

### ③ 利用区分

- ・ 午前（9時から12時まで）
- ・ 午後（13時から17時まで）
- ・ 夜間（18時から22時まで）

### ④ 利用申込

- ・ 利用日の6ヵ月前から受付可能

### ⑤ 申込受付

- ・ 月曜日から金曜日の午前8時半～午後5時15分まで（但し、祝日は除く）、電話もしくは来館にて予約受付

## ⑥ 貸出備品

- ・ 拡声装置（マイク含む） 510 円
- ・ テープレコーダー（テープ別） 620 円

## ⑦ 課題

### ア) 老朽化

新耐震基準に適合していないため、適合した施設整備が必要である。また、防火装置も火災が発生したらシャッターが自動的に閉まる仕組みになっており、止めることが出来ない状況となっている。

### イ) 騒音

特に規制がないため、音が鳴る活動の場として利用されていることや、夜遅くに会合終わりの利用者による駐車場内での会話も多く、周辺住民から問題視されているため、活動内容の見直し、または、騒音に対応した施設整備が必要である。

### ウ) まちづくりサポートセンターの活動

市民と市民が抱える課題に対して解決できる団体とのマッチングが出来ればベストであるが、取り組み内容の発信が主となっており、より利用して頂ける仕組みが必要である。

## (2) 福山市老人大学

### ① 老人大学の概要

- ・ 入学資格：福山市に住所を有する満 60 歳以上の方
- ・ 年会費：1 万 4 千円（運営費 1 万 2 千円，学生会費 2 千円）

### ② 授業日時

- ・ 授業は平日のみ，木曜日は午前のみを行っている。  
午前の部（普通科・初級科・総合科・研究科）  
9:30～11:30（9:05 から委員長会，11:30 から清掃・下校）  
午後の部（研究科・総合科）  
13:15～15:15（13:00 から委員長会，15:15 から清掃・下校）

### ③ 講義内容

- ・ 教科数：35 教科
- ・ 短期講座，自主クラブも行っている。

### ④ 校舎の概要

- ・ 敷地面積：7300.96 m<sup>2</sup>
- ・ 構造・規模  
校舎：鉄筋コンクリート造 3 階建（延 1707.365 m<sup>2</sup>）  
記念館：鉄骨造 2 階厚型ストレート瓦葺（延 125.85 m<sup>2</sup>）  
パソコン棟：平屋モルタルストレート瓦葺（延 134.46 m<sup>2</sup>）  
昇降機棟：鉄骨造 3 階建（延 36.75 m<sup>2</sup>）  
野外施設

### ⑤ 建物の内容

表 建物の内容

#### 【校舎】

講堂	一般教室	特別教室 (和室)	会議室兼 図書室	印刷室	学長室	事務室
1	10	1	1	1	1	1

#### 【記念館】

研究室	控室	集会室
1	1	1

#### 【パソコン棟】

パソコン室	西教室
1	1

#### 【野外施設】

園芸場	自転車置場	駐車場
約 1,138 m <sup>2</sup>	118.8 m <sup>2</sup>	1,770 m <sup>2</sup>

⑥ 駐車場台数

乗用車 120～150 台

授業が半日単位で行われ、半日に 150～200 人が駐車場を利用している。

授業開始時間に合わせて渋滞が起こる可能性がある。

⑦ トイレ数

表 トイレ数

	男性			女性		その他
	小	洋式	和式	洋式	和式	身障用
老大 1 階	6	3	2	4	2	1
老大 2 階	2	1	—	2	1	—
老大 3 階	—	—	—	1	1	—
小計	8	4	2	7	4	1

パソコン棟	1	—	—	2	—	—
老人会館	4	—	—	2	—	1
小計	5	0	0	4	0	1
合計	18	4	2	11	4	2

⑧ 学生数の状況

表 学生数の状況

年齢	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90 以上	計
男 (人)	7	60	176	154	114	42	7	560
女 (人)	50	168	326	266	182	67	13	1,072
比率 (%)	3.5	14.0	30.8	25.7	18.1	6.7	1.2	100

全平均年齢 75.38 歳（男 76.24 歳・女 74.93 歳）

参照：2021 年度（令和 3 年度）事業概要

## ⑨ 課題

### ア) 老朽化

校舎は築 60 年が経過しているため老朽化が進み、ネット環境等が整っておらず、学習環境の整備が必要である。

### イ) 駐車場の確保

生徒の約 6 割は車利用，約 4 割は徒歩，自転車，もしくは家族等による送迎である。

福山駅から徒歩 20 分ではあるが，高齢者にとって 20 分で登園するのは難しく，シャトルバスを設けても，駅やバス停に行くのが不便であるため，利用者数は少ないと考えられる。一斉に登下校することに加え，高齢者による運転ということもあり，駐車場内での事故も発生している。年に 1 回行われる学生祭の際には，生徒だけでなく家族なども参加されることから，近隣の霞小学校に駐車場となる場所を借り対応している。

そのため，十分な駐車場の確保が必要である。

### ウ) 新しい生活様式への対応

新型コロナウイルス感染症対策のため入学者数を減らしているが，新型コロナウイルスが収束したら入園者数を増やす予定であるため，新しい生活様式に対応できる環境整備が必要である。

## 2.1.4 周辺施設の状況

### (1) 福山市総合体育館（エフピコアリーナふくやま）

#### 1) 概要

##### ① 住所

福山市千代田町一丁目1番2号

##### ② 規模

表 福山市総合体育館（エフピコアリーナふくやま）規模

メインアリーナ	約 2,600 m <sup>2</sup> （約 65m×約 40m） 2階固定席 約 2,100 席 1階壁面収納可動席 約 900 席 ライブや講演会などでは、アリーナ面へ椅子を 2,000 席設置し、最大 5,000 人収容可能
サブアリーナ	約 1,000 m <sup>2</sup> （約 40m×約 25m） 2階固定席 約 300 席
柔道場	約 600 m <sup>2</sup>
剣道場	約 600 m <sup>2</sup>
ボルダリング壁	—
リード・スピード壁	—
トレーニング室	—
選手控室	約 69 m <sup>2</sup> ×4 室（監督室、シャワー室、トイレ、ロッカー、ベンチ、洗面、脱衣）
更衣室	—
主催者室	約 24 m <sup>2</sup>
会議室	約 39 m <sup>2</sup> ×4 室
大会本部室	約 54 m <sup>2</sup>
来賓室	約 39 m <sup>2</sup>
給湯室	6 m <sup>2</sup>
スタジオ	約 220 m <sup>2</sup>
多目的室	約 280 m <sup>2</sup>

##### ③ 管理者

公益財団法人福山市スポーツ協会（指定管理者 2019 年（平成 31 年）4 月 1 日～2024 年（令和 6 年）3 月 31 日）

##### ④ 取り組み内容

福山市総合体育館は「すべての人に開かれたスポーツによる交流と賑わいの創造拠点」をコンセプトに、2017 年（平成 29 年）10 月に着工し、2019 年（令和元年）12 月に完成した。

建物は、主にメインアリーナ、サブアリーナ及び武道場から構成されている。

また、メインアリーナとサブアリーナの間にクライミング広場があり、リード・スピード・ボルダリングの壁がある。

このほか、トレーニング室、ダンス・フィットネスなどに使用できるスタジオ、各種会議などに使用できる多目的室なども備えている。

特徴としては、全館ユニバーサルデザインとなっており、スポーツをする人だけでなく、幅広い方々にご利用いただくことを想定しているが、乳幼児の利用は少ない。

また、体育館2階デッキと芦田川堤防をブリッジで連結し、一体的な賑わいづくりに繋げる。

さらに、災害時には地域の皆さまや来館者が一時的に避難できるよう十分な耐震性を備え、防災・備蓄倉庫を確保した防災施設の機能も備えている。

福山市総合体育館ネーミングライツパートナーとして、株式会社エフピコに決定し、福山市総合体育館の呼称は「エフピコアリーナふくやま」となった。

エフピコアリーナふくやま一帯を「すべての人に開かれたスポーツによる賑わいの創造拠点」にするための社会実験として、利用者のニーズや集客効果を把握するキッチンカーによる出店を実施している。出店日は毎日ではない。



図 エフピコアリーナふくやま社会実験出店位置

出典：福山市ホームページ

#### ⑤ 駐車場台数

乗用車約 360 台

⑥ 利用料金

表 福山市総合体育館（エフピコアリーナふくやま）利用料金

《エフピコアリーナふくやま》  
各会場全面使用料金表(※各会場, 全面使用に限り, 使用日の6カ月前から予約可能です！)

使用区分		時間区分	午前	午後	夜間	昼間	昼夜間	全日	1時間 ※注1
			9時から 12時30分 まで	13時から 16時30分 まで	17時から 22時まで	9時から 16時30分 まで	13時から 22時まで	9時から 22時まで	
専用使用	メインアリーナ	アマチュアスポーツに使用する場合	26,000	26,000	39,000	52,000	65,000	91,000	7,800
		営利を目的としない催物に使用する場合	104,000	104,000	156,000	208,000	260,000	364,000	31,200
		その他催物に使用する場合	208,000	208,000	312,000	416,000	520,000	728,000	62,400
	サブアリーナ	アマチュアスポーツに使用する場合	9,000	9,000	13,500	18,000	22,500	31,500	2,700
		営利を目的としない催物に使用する場合	36,000	36,000	54,000	72,000	90,000	126,000	10,800
		その他催物に使用する場合	72,000	72,000	108,000	144,000	180,000	252,000	21,600
	柔道場及び剣道場	アマチュアスポーツに使用する場合	4,500	4,500	6,750	9,000	11,250	15,750	1,350
		営利を目的としない催物に使用する場合	18,000	18,000	27,000	36,000	45,000	63,000	5,400
		その他催物に使用する場合	36,000	36,000	54,000	72,000	90,000	126,000	10,800
	スタジオ(1室につき)		2,750	2,750	4,120	5,500	6,870	9,620	830
	クライミングウォール		10,000	10,000	—	20,000	—	—	3,000
	多目的室		5,760	5,760	8,640	11,520	14,400	20,160	1,730
	会議室(1室につき)		900	900	1,350	1,800	2,250	3,150	270
	大会本部室		1,230	1,230	1,850	2,470	3,080	4,310	380
	主催者室		560	560	840	1,120	1,400	1,960	170
来賓室		900	900	1,350	1,800	2,250	3,150	270	
選手控室(1室につき)		1,530	1,530	2,290	3,060	3,820	5,350	460	

(注1)1時間単位の貸し出しは, 使用日の5日前から予約可能です。 単位:円

《各会場区分専用使用料金表》

※各会場の区分専用使用は, 使用日の1カ月前から予約可能です！)

使用区分		時間区分	午前	午後	夜間	昼間	昼夜間	全日	1時間 ※注2
			9時から12時 30分まで	13時から16 時30分まで	17時から22 時まで	9時から16時 30分まで	13時から22 時まで	9時から22時 まで	
区分専用使用	アメインアリーナ	1/2使用	13,000	13,000	19,500	26,000	32,500	45,500	3,900
		1/3使用	8,660	8,660	13,000	17,330	21,660	30,320	2,600
		1/4使用	6,500	6,500	9,750	13,000	16,250	22,750	1,950
		バドミントンコート(1面につき)	1,270	1,270	1,900	2,540	3,170	4,440	390
	サブアリーナ	1/2使用	4,500	4,500	6,750	9,000	11,250	15,750	1,350
		バドミントンコート(1面につき)	1,270	1,270	1,900	2,540	3,170	4,440	390
	柔道場及び剣道場	1/2使用	2,250	2,250	3,370	4,500	5,620	7,870	680
	クライミングウォール	ボルダリング壁	5,000	5,000	—	10,000	—	—	1,500
		リード・スปีド壁	5,000	5,000	—	10,000	—	—	1,500

(注2)1時間単位の貸し出しは, 使用日の5日前から予約可能です。(バドミントンコート除く)  
バドミントンコートの区分使用の貸し出しは, 使用日の3日前からとなります。

出典：福山市ホームページ「占用使用料金表」

## (2) 芦田川かわまち広場（親水広場）

### 1) 概要

#### ① 住所

福山市千代田町1丁目2-23

#### ② 規模

表 芦田川かわまち広場（親水広場）規模

マナックかわまちふれあい 広場（芝生広場）	Aコート	約 2,700 m <sup>2</sup>
	Bコート	約 1,850 m <sup>2</sup>
	Cコート	約 550 m <sup>2</sup>
なかやま牧場モ〜ちゃんBBQテラス(バーベキューテラス)		約 650 m <sup>2</sup>
タカオスケートパーク福山（スケートボードパーク）		約 1,000 m <sup>2</sup>
石畳広場		約 1,350 m <sup>2</sup>
クレーコート		約 4,000 m <sup>2</sup>

トイレ（男子トイレ2基，女子トイレ1基，多目的トイレ1基），倉庫1棟，給水設備（手洗い場）

#### ③ 管理者

公益財団法人福山市スポーツ協会（2020年（令和2年）2月1日～2024年（令和6年）3月31日）

#### ④ 取り組み内容

エフピコアリーナふくやまに隣接した芦田川かわまち広場（親水広場）は，フットサルやドッグランなどが楽しめる芝生広場（3区画），セクション（障害物）10個を配置したスケートボードパーク，バーベキューテラスなどで構成されている。

水際には SUP やボートなどが楽しめる親水護岸のほか，サイクリングやジョギングに最適な幅員の広い遊歩道（約3キロメートル）も整備されている。

体育館2階とはブリッジで連結している。

#### ⑤ 駐車場台数

表 芦田川かわまち広場（親水広場）駐車場台数

駐車場A	乗用車約85台，大型バス6台収容
駐車場B	乗用車約100台収容

⑥ 利用料金

表 芦田川かわまち広場（親水広場）利用料金

マナックかわまちふれあい 広場（芝生広場）	Aコート	無料
	Bコート	半日(午前6時から午後0 時30分, または午後0時 30分から午後7時)410円 1日(午前6時から午後7 時) 820円
	Cコート	無料
なかやま牧場モ〜ちゃんBBQテラス(バーベキューテラス)		無料
タカオスケートパーク福山(スケートボードパーク)		無料
石畳広場		無料
クレーコート		無料

## 2.2 各種アンケート調査等の整理

### 2.2.1 市政モニター調査

#### (1) 調査概要

##### 1) 調査項目

以下の項目が調査された。

- ・ 2021 年度（令和 3 年度）予算について
- ・ 防災について
- ・ 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の整備について
- ・ 福山城築城 400 年記念事業について

上記の中から「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の整備について整理する。

##### 2) 応募対象

- ・ 2020 年（令和 2 年）12 月 1 日現在で 16 歳以上の市民または福山市に関心のある市外在住の方

##### 3) 募集方法

- ・ 住民基本台帳から無作為に選んだ市民 3,000 人
- ・ 一般公募（市広報紙，市ホームページなどで呼びかけ）

##### 4) 調査期間

- ・ 2021 年（令和 3 年）4 月 23 日～5 月 7 日

##### 5) 発送・回収状況

表 市政モニター調査 発送・回収状況

	発送数	回収数	回収率
インターネット回答	477 件	320 件	67.1%
郵送回答	292 件	214 件	73.3%
合計	769 件	534 件	69.4%

(2) 調査結果

1) 各施設の利用頻度について（施設ごとに当てはまるものを選択）

「市民参画センター」「男女共同参画センター・青少年センター」「老人大学」ともに「利用経験無し」と回答した人の割合は70%以上である。

■市民参画センター

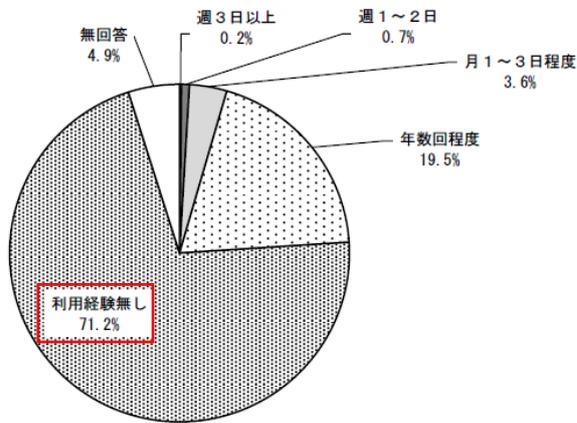


図 市民参画センターの利用頻度

■男女共同参画センター・青少年センター

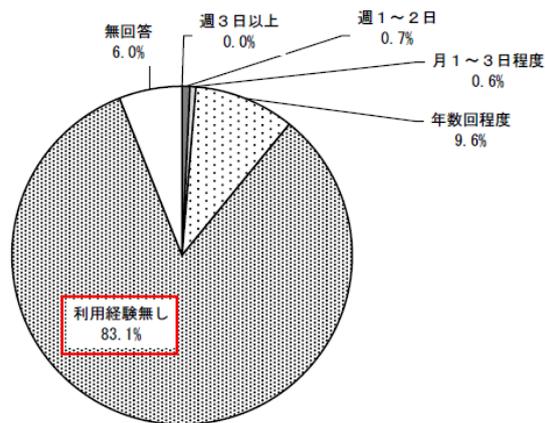


図 男女共同参画センター・青少年センターの利用頻度

■老人大学

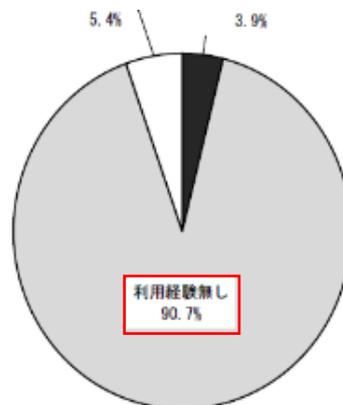


図 老人大学の利用頻度

2) 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」に望ましい活動スペースについて

(当てはまるもの5つまでを選択)

「複数のグループが同時に使え、交流も可能なオープンな活動スペース（イスやテーブルを設置）」が65.9%で最も高い。次いで「小規模ブース（最大10人程度の会議などが可能なスペース）」が54.5%、「軽い運動が可能なスタジオスペース」が46.6%が続いている。

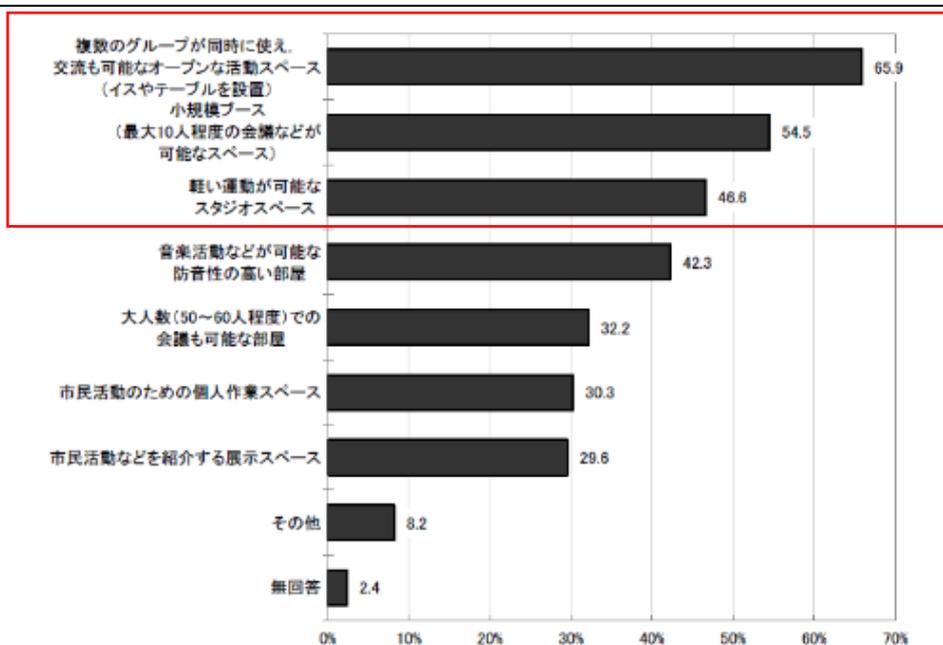


図 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」に望ましい活動スペースについて

3) 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」において、市民（個人、団体、企業）の活動を支援するために必要な機能について（当てはまるもの全てを選択）

「市民活動への支援・相談」が60.3%で最も高く、次いで「子育て支援・相談」が56.0%、「行政との連絡・支援窓口」が47.8%となっている。

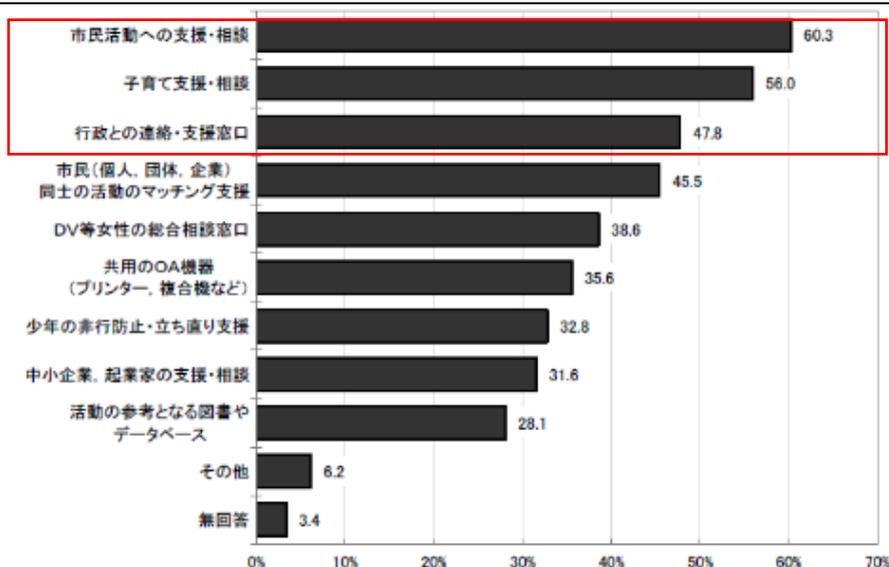


図 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」において、市民（個人、団体、企業）の活動を支援するために必要な機能について

- 4) 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」を充実し、使いやすく魅力的な場とするために必要な設備について (当てはまるもの全てを選択)

「オンライン会議に対応 (Wi-Fi, モニターなど)」が 63.3%で最も高くなっている。次いで「自然との調和がとれたリラックスできる施設」が 60.7%, 「キッズスペース (幼児・児童のあそび場)」が 56.9%で続いている。

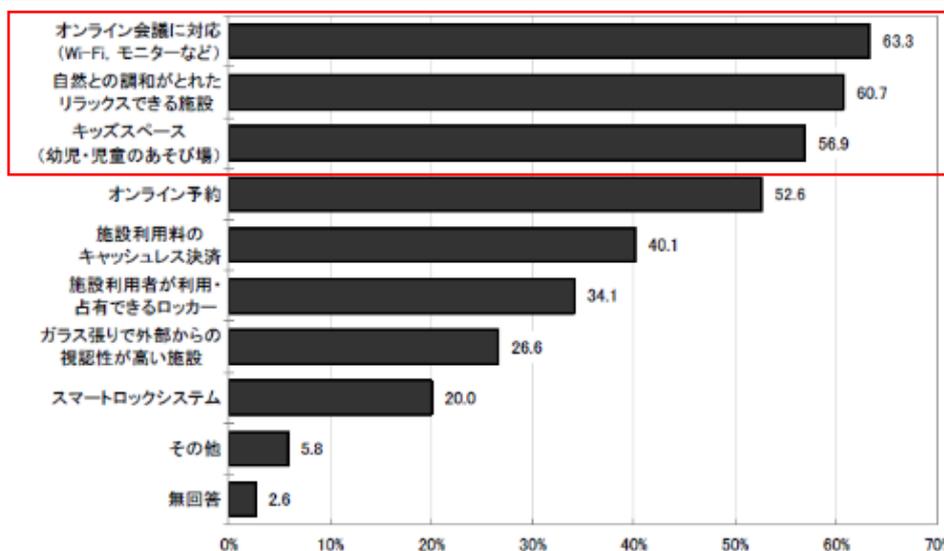


図 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」を充実し、使いやすく魅力的な場とするために必要な設備について

- 5) 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の設置場所の立地条件や周辺環境について、特に重視した方がよいと思うものについて (当てはまるもの5つまでを選択)

「駐車場の広さ」が 84.8%で最も高く、次いで「駅からの距離」が 55.8%, 「公園」が 37.5%で続いている。

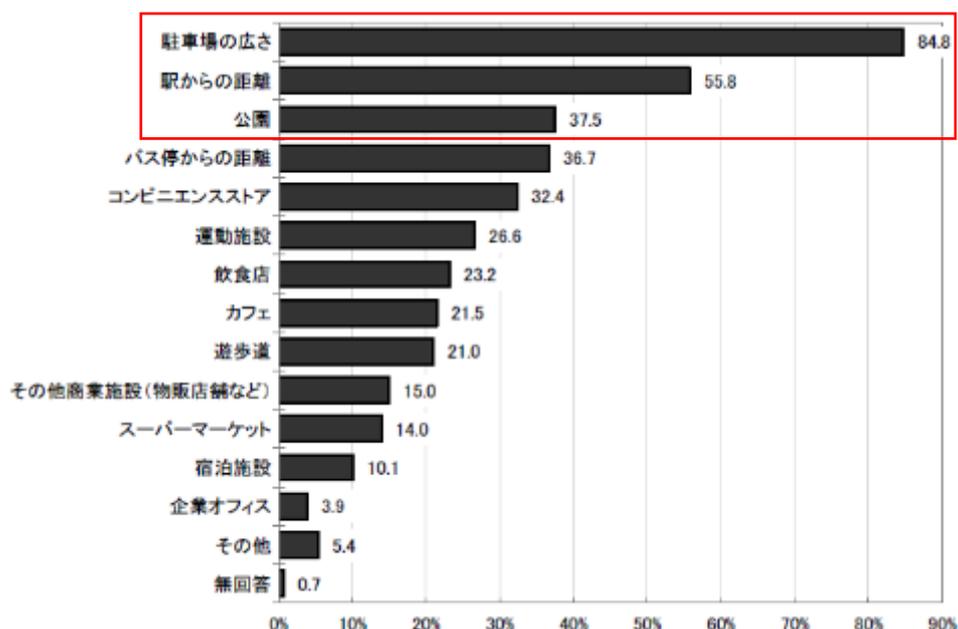


図 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の設置場所の立地条件や周辺環境について、特に重視した方がよいと思うものについて

6) 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の候補地として、ふさわしいと思う場所について  
(ふさわしいと思う場所を選択)

「旧福山市体育館跡地(草戸町五丁目12番4号)」が44.2%で最も高く、次いで「どちらでもよい」が30.0%となっている。

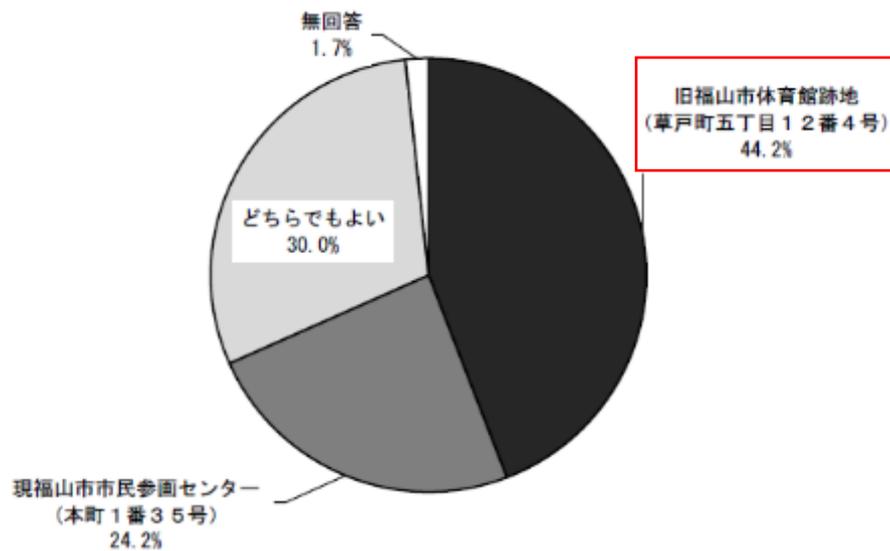


図 「(仮称)まちづくり支援拠点施設」の候補地として、ふさわしいと思う場所について

## 2.2.2 市民アンケート調査

---

### (1) 調査概要

#### 1) 調査項目

以下の項目を調査した。

- |             |             |
|-------------|-------------|
| ・ 属性        | ・ 計画エリアへの要望 |
| ・ 五本松公園について | ・ 民間施設について  |

#### 2) 調査対象

- ・ 光学区，多治米学区の住民（各公民館利用者）

#### 3) 調査方法

- ・ 各公民館利用者に調査票を配布

#### 4) 調査期間

- ・ 2021年（令和3年）12月16日～2022年（令和4年）1月8日

#### 5) 回収状況

表 市民アンケート調査 回収状況

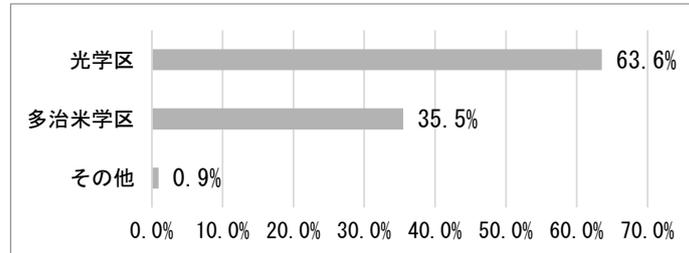
回収数	回収率
107件	100%

(2) 単純集計結果

1) 属性調査

① 在学区

「光学区」が63.6%と過半数となっている。

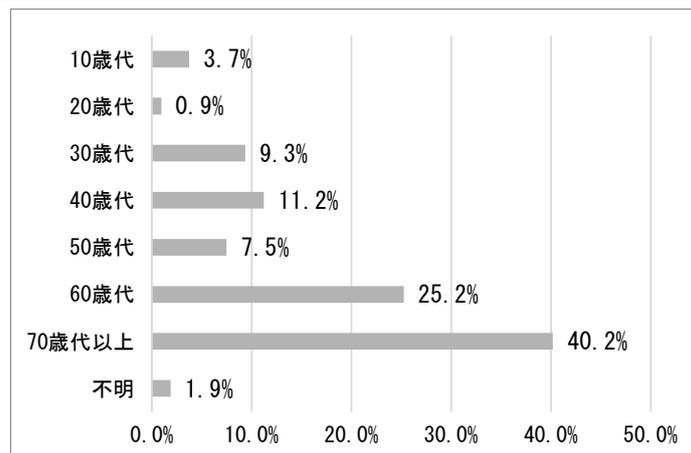


N=107

図 在学区

② 年齢

「70歳代以上」が40.2%と最も高く、次いで「60歳代」で25.2%となっており、「60歳以上」で65.4%を占める。

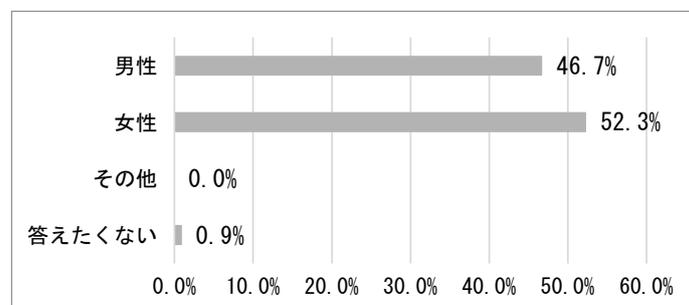


N=107

図 年齢

③ 性別

「女性」が52.3%と「女性」の方が「男性」よりやや多い。

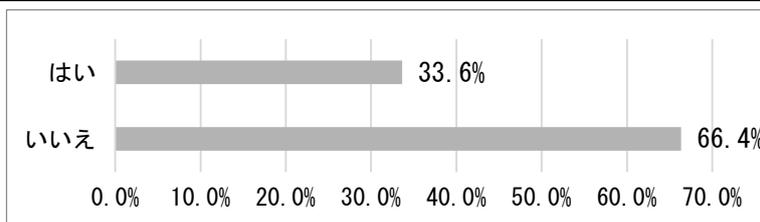


N=107

図 性別

④ 同居家族での中学生以下の子どもの有無

回答者の 33.6%が「いる」と回答している。



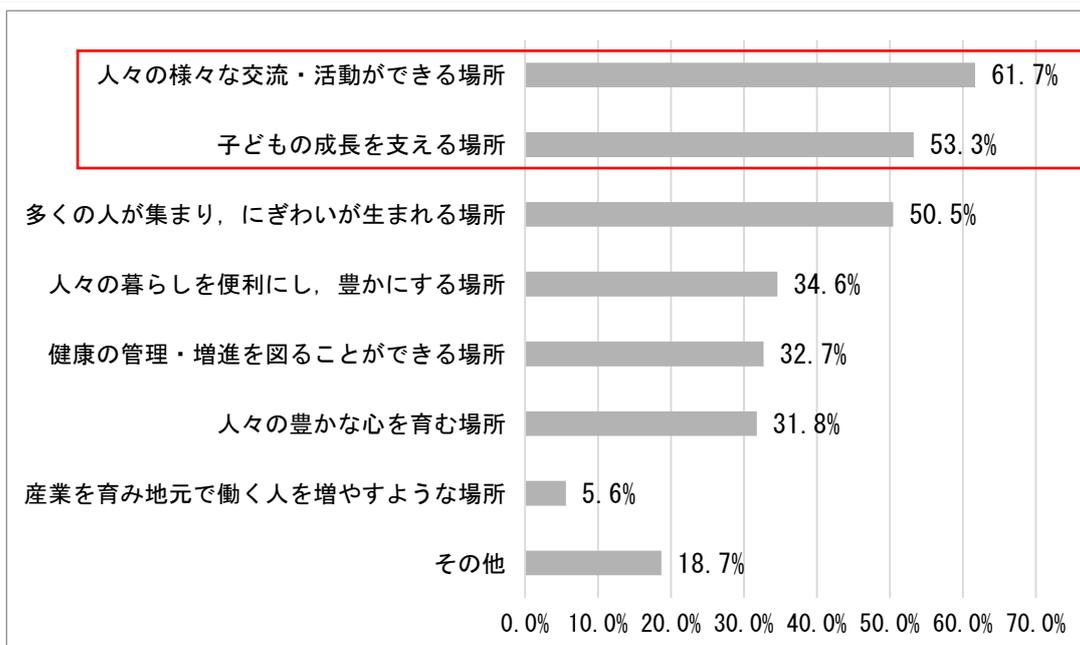
N=107

図 同居家族での中学生以下の子どもの有無

2) 計画エリアへの要望

① 計画エリアがどのような場所になったらいいと思うか（当てはまるものを3つ選択）

「人々の様々な交流・活動ができる場所」が 61.7%と最も高く、次いで「子どもの成長を支える場所」が 53.3%となっている。自由記述では「エフピコ公園と違う自然の木やむしと触れ合える場所、緑がある場所」といった自然を求める意見が4件と最も多かった。



N=107

図 計画エリアがどのような場所になったらいいと思うか

自由記述結果（件）	
エフピコ公園と違う自然の木やむしと触れ合える場所、緑がある場所	4
公園	2
駐車場	2
児童（子ども）だけでなく高齢者の方も利用でき、子どもは放課後に安心して遊びに行ける（親から言えば安心して預けられる）ような施設	2
雨の日に子どもたちが集まることができる多目的（気軽に利用できる）広場のようなもの	1

自由記述結果（件）	
遊具がたくさんあって子どもの成長を支える場所	1
あいさつ運動がさかんな地域	1
こども科学館 or 市立博物館	1
防災拠点も考慮した場所	1
公民館的役割施設	1
デジタル拠点	1
新会社設立支援センター	1
子ども向けの本だけを集めた図書スーパー 天満屋にも同じスポットがあるが車を止めるのが大変で有料でもあるので気軽には利用しにくい。	1
子育て支援を受ける場所 車で連れて行くのが大変だと感じることもあるため、近くにあるととても助かる。またお休みの日など家族で活動に参加できる場所があるとどんどん参加したい。	1
安価なカフェエリア	1
商業施設 公園はすぐ近くにいるのでいらない	1
市内で不足している会議室や多目的ホールなど	1
友達とたくさんあそべる場所	1
生涯学習センター＋健康＋スポーツ施設 倉敷市の設備（ライフパーク倉敷、西大寺百花クラブアービふれあいセンター）を参考にして欲しい。	1
（仮）子ども未来館のような福山市の将来をつくるエリア	1

※回答者一人につき複数回答有

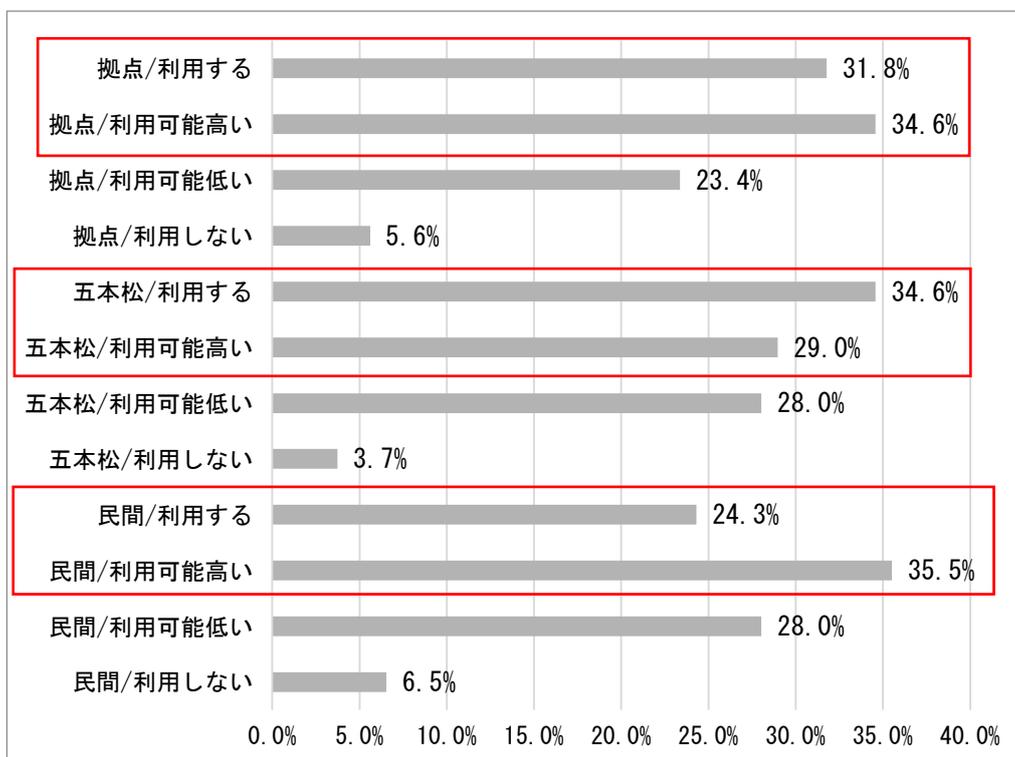
② 計画エリアに整備予定の施設の利用予定について

(仮称)まちづくり支援拠点施設については、66.4%の人が「利用する」または「利用する可能性が高い」と回答している。

五本松公園については、63.6%の人が「利用する」または「利用する可能性が高い」と回答している。

民間施設については、59.8%の人が「利用する」または「利用する可能性が高い」と回答している。

いずれの施設も「利用する」または「利用する可能性が高い」と回答した人の割合が過半数であった。



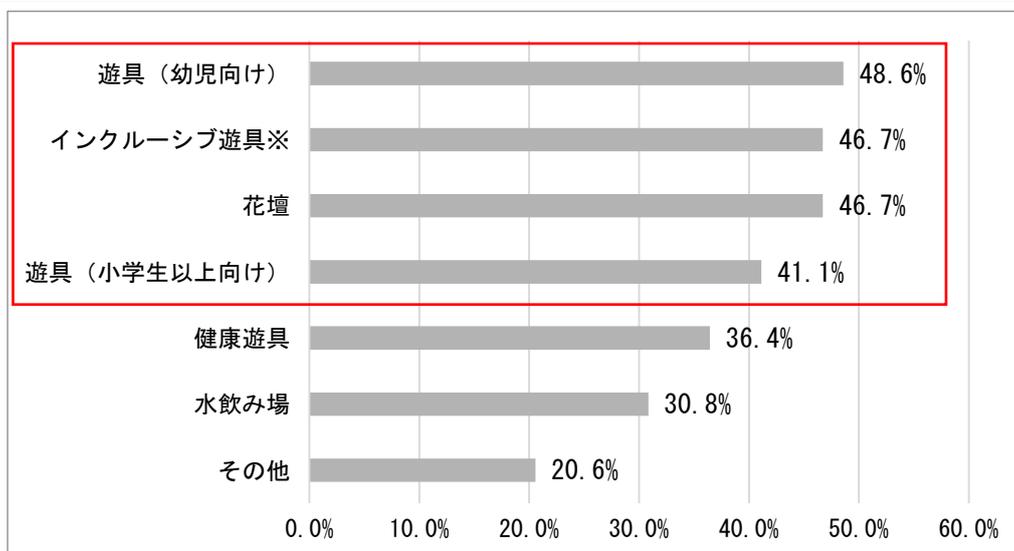
N=107

図 計画エリアに整備予定の施設の利用予定について

3) 五本松公園について

① 五本松公園に設置してほしい施設等について（当てはまるもの全て選択）

「遊具（幼児向け）」が48.6%と最も高く、次いで「インクルーシブ遊具※」「花壇」が46.7%、「遊具（小学生以上向け）」が41.1%となっており、子どもが楽しめる場所とする意見が多かった。自由記述結果では「今の五本松公園のような自然のある遊び場」を求める意見が最も多く、次いで「子どもが水遊びをできる池（プール，噴水）」を求める意見が多かった。



※体に障がいがある子もいない子も一緒になって遊べることをできる遊具

N=107

図 五本松公園に設置してほしい施設等について

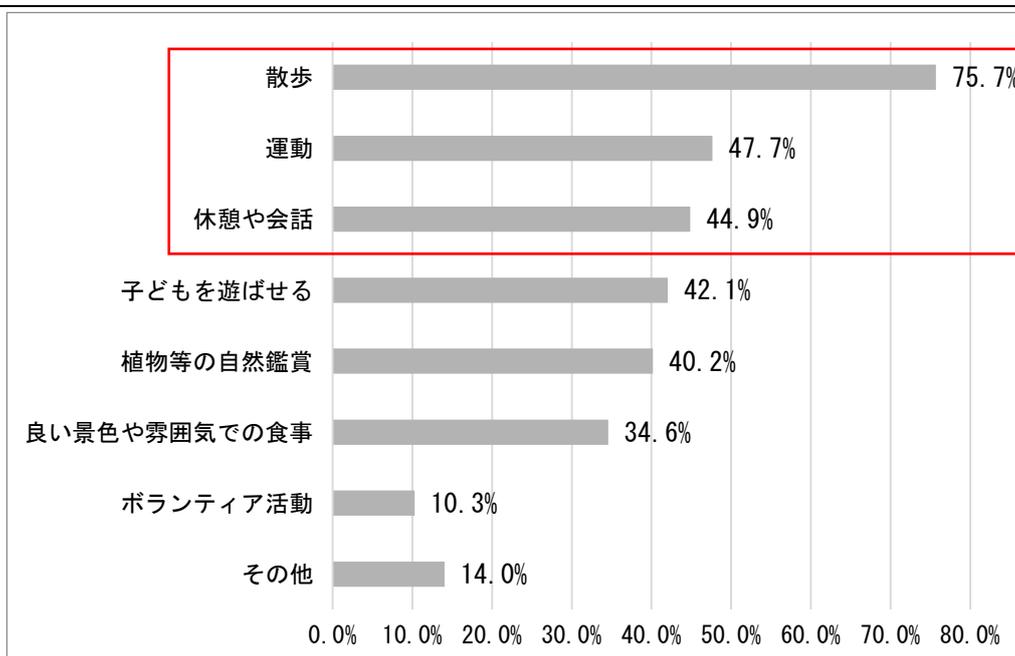
自由記述結果（件）	
自然を大切にしたい人工的でない遊び場 ・安芸郡熊野町のトビウオパークみたいなもの ・「ブランコがある」「はとがいる」「虫や草木で楽しむなどの理由で五本松公園に行く方が多い。整備された公園はあるため自然を残した公園がうれしい ・木のぼりや虫とりができるような人工的でない自然豊かな公園 ・樹高、幅の大きな木が数多くあり、出来る限り残した憩いの場にして欲しい ・エフピコアリーナ前の公園にない施設（ブランコ，砂場，大きな影の出来る木等）今の五本松公園を残してほしいという意見が多い	5
足くびがつかるぐらいの水あそび（春～秋）が出来るような池（プール）水たまりのような広場（噴水） ・小学生低学年ぐらいまでが喜んで遊ぶ ・噴水（ばら公園に昔あったようなもの）	5
砂場	4
グランドゴルフ ・グランドゴルフに現在使用しているのでそれが出来るようにする	2

自由記述結果（件）	
鉄棒	1
日本庭園	1
いつでも利用可能な児童館 ・福山市には児童館がなく就学前に遊ばせる場所が少ない	1
休憩場所 ・お茶を飲ませたり，軽食を食べさせたりする為の場所があるといい。夏場は屋根があると助かる。	1
テラス席などもあり，自然を感じながら食事が出来たらいい	1
ベンチ	1
幼児だけが安心して遊べる場所 ・近隣のエフピコ公園では幼児用遊具もあるが，大きい子どもたちが入ってくる ことがある	1
赤ちゃんのオムツ交換ができるトイレ	1
多目的トイレ ・複数設置してほしい	1
エフピコアリーナが隣接しているので違う目的をもつもの	1
集合場，ホール	1
日比谷公園の大音楽堂のようなもの	1
コンビニエンスストア	1
火おこしをしてもかまわないスペース	1

※回答者一人につき複数回答有

② 五本松公園が開設されたら主にどのような利用をしたいか(当てはまるもの全て選択)

「散歩」が75.7%と最も高く、次いで、「運動」が47.7%、「休憩や会話」が44.9%となっている。自由記述結果では「四季を感じる場所」としての意見が多かった。



N=107

図 五本松公園が開設されたら主にどのような利用をしたいか

自由記述結果 (件)	
四季を感じる場所 ・今植えてある気木々を残してほしい。緑の多い場所にしてほしい。 ・これまでも子どもを連れて行き秋などは落ち葉拾いを楽しんでいた。近くで四季を感じる場所があると子どもが喜ぶ。 ・乳幼児向けの外気浴が日常的にできるように、また、多様な植物にふれることができるミニ植物園として利用	3
近隣の公園とは違う特色を出してほしい	1
主に子どもを遊ばせるために利用したい	1
有料(高額)の幼児施設ではなく、卓球やボール遊びができる開放的な空間を安価な価格で利用できる場所	1
無料で学習できるスペース(親子が)	1
Wi-Fi完備	1
憩いの場	1
第2の文化ゾーン	1
屋根のついた休憩スポット	1
友達とあそびに行く	1
子どもだけでなく大人が楽しめる場所	1
駐車場代を無料(2時間~3時間)にしてほしい	1

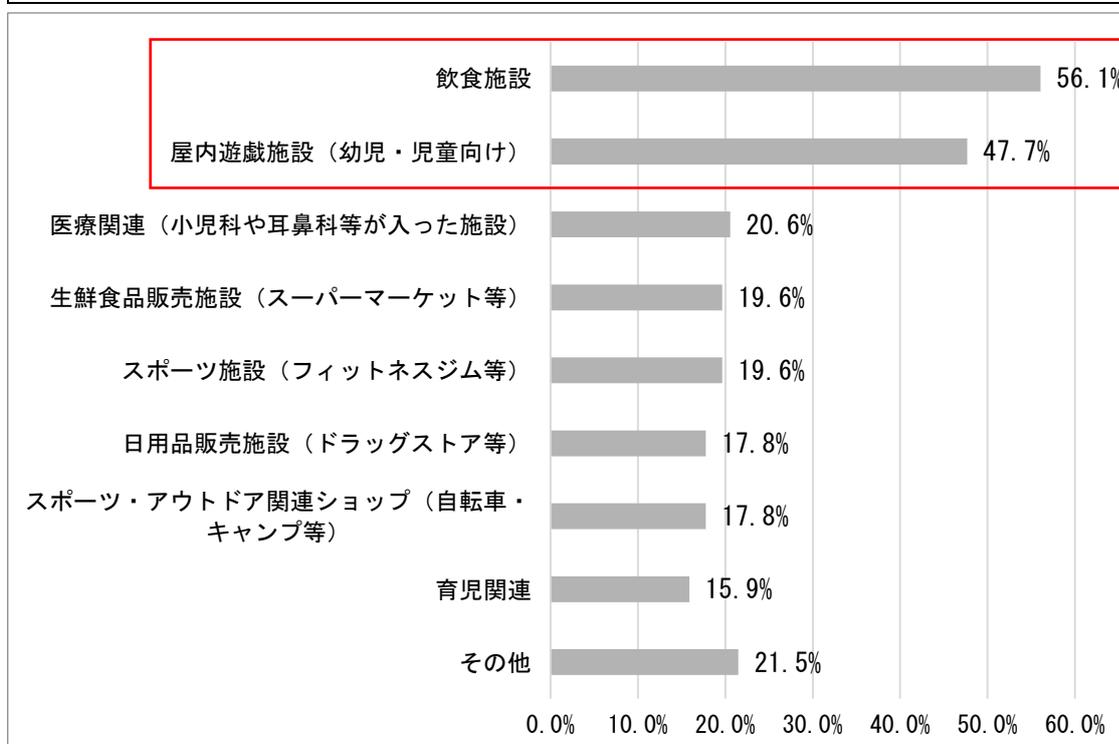
自由記述結果（件）	
五本松広場は歴史的価値があるので一般の人を対象にガイドをする	1
デイキャンプなどテントを張れたり，火を使っての野外料理等をやりたい	1

※回答者一人につき複数回答有

#### 4) 民間施設について

##### ① あったらよいと思う民間施設のサービス等について

「飲食施設」が56.1%と最も高く，次いで，「屋内遊戯施設（幼児・児童向け）」が47.7%となっている。自由記述結果では「コンビニエンスストア」の意見が最も多く，その他「お弁当や飲み物の販売」や「自販機」など，食べ物や飲み物を購入できる場所が挙げられた。また，飲食以外に「貸会議室」など地域住民が活動できる場所が挙げられている。



N=107

図 あったらよいと思う民間施設のサービス等について

自由記述結果（件）	
コンビニエンスストア	8
イベント会場， レンタルイベント会場	3
貸会議室（ダンス等含む） ・小スポーツ（ダンス）に利用していた福山駅付近のエリアエフピコリム9階のホールが使用できなくなった。その代わりになるものが欲しい ・趣味，手習い，等学習できる施設	3

自由記述結果（件）	
小・中学生が利用できる児童館のような施設（自習室や室内遊びなど） ・府中市のこどもの国や井原市の経ヶ丸グリーンパークのドラゴンハウスのように、雨の日に小さな子どもが安全に遊べる施設や生涯学習施設。	2
民間施設は必要ない ・飲食施設といってもカフェテラス程度。近隣にスーパーマーケットやドラッグストアがある ・有意義な施設ができれば、ほっといてもまわりの商店は育つ。	2
お弁当や飲み物の販売	1
飲食施設よりマルシェや移動販売 ・月がわりや数ヶ月で変るのがあり宣伝していただけると興味がわく	1
子ども達が遊んでいる間に親がくつろげるような施設	1
自販機	1
有料ではなく例えば体育館のような広場	1
職業体験施設	1
道の駅	1
官民連携施設 ・安価に利用出来るようにする。	1
全国の色々な施設を参考に多くの人利用出来るようなもの	1
民芸品（福山市）の販促施設	1
シンボルロードと一体となったイルミネーション広場，コンサート広場，会場	1
インターネット等デジタル機器取扱	1
本屋	1
10人位が乗車できる駅間往復乗り物	1
スーパー ・老人大学の帰りにスーパーがあったら便利	1
駐車場	1
民間サービス施設はあったほうが良いが夜間人がたむろったり騒いだりしない様，営業時間や安全面にも配慮をお願いしたい	1
エフピコ公園がすぐ横にあるので，似たような物はあるのか	1
工事に対する要望事項 ①アスベスト，ほこり，塵埃対策の徹底②騒音，振動対策③交通対策（工事車両が頻繁に通るようになる）地域住民を対象にした住民説明会を，学区土木常設を含め開催してほしい。	1

※回答者一人につき複数回答有

### (3) クロス集計結果

1) 年代×計画エリアがどのような場所になったらいいと思うか（当てはまるものを3つ選択）

「10代」「20代」「50代」は回答者が少ないため、傾向が見づらいが、「30代」「40代」の子育て層の傾向をみると「人々の様々な交流・活動ができる場所」「子どもの成長を支える場所」の割合が比較的高くなっている。「60代以上」の傾向をみると、「人々の様々な交流・活動ができる場所」「多くの人が集まり、にぎわいが生まれる場所」を求める割合が比較的高くなっている。

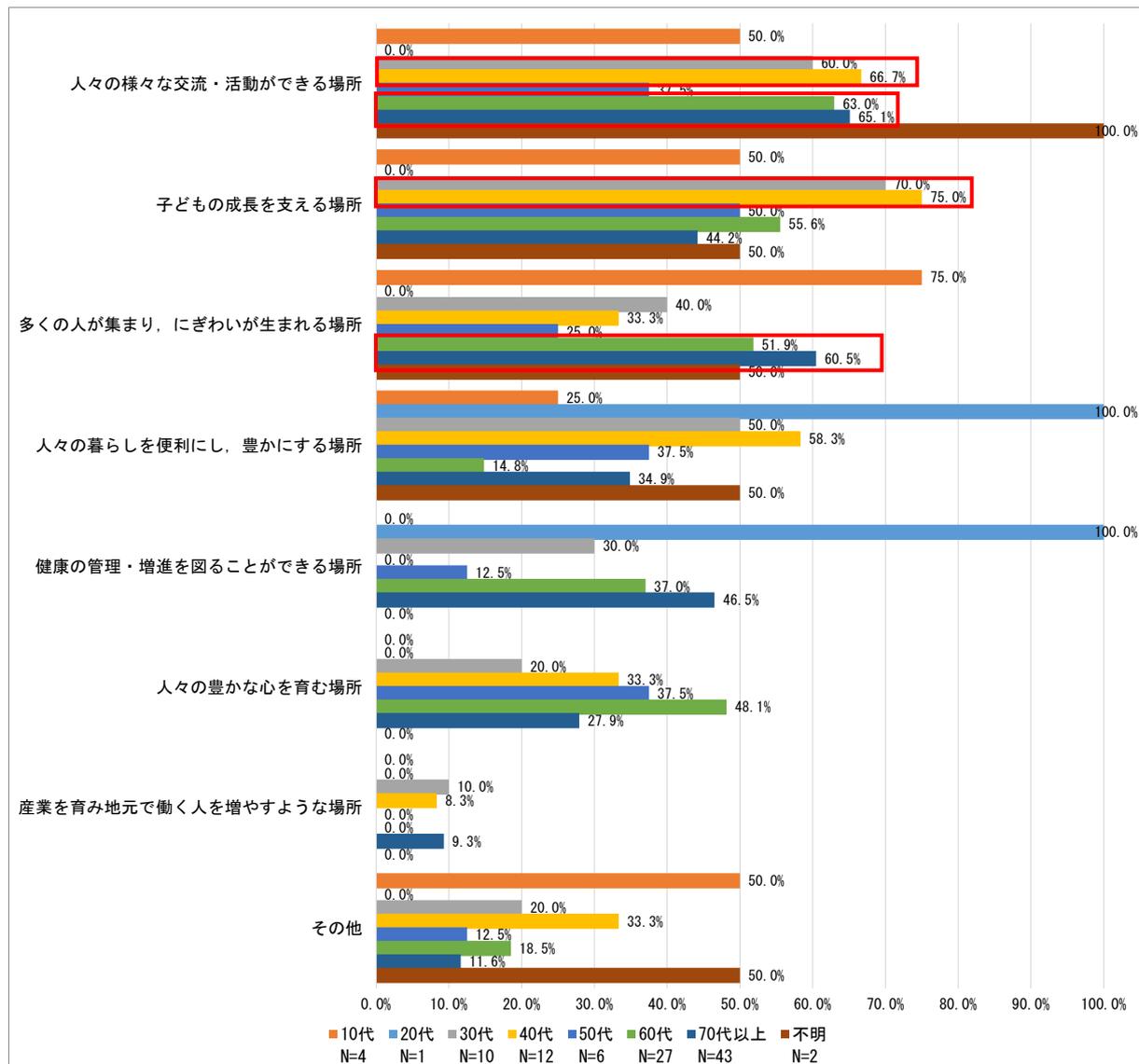


図 年代×計画エリアがどのような場所になったらいいと思うか

### 2.2.3 庁内意見

2021年（令和3年）11月16日から18日の3日間、庁内関係課へヒアリング調査を実施し、挙げられた求められる機能について整理する。

表 庁内意見

課名	求められる機能
スポーツ振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食施設の要望が高い</li> <li>・ コンビニエンスストアの誘致</li> <li>・ トイレの混雑</li> </ul>
高齢者支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学習環境・施設整備の充実</li> <li>・ 衛生環境の改善</li> <li>・ 駐車場の確保</li> <li>・ 地域関係団体との連携による新たな取り組みの創出</li> </ul>
公園緑地課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用者に応じた施設</li> <li>・ 近隣公園（主として近隣に居住する者の利用に供する公園）」として必要な施設の導入</li> <li>・ 緑化率の基準遵守</li> <li>・ 駐車場台数の確保</li> </ul>
協働のまちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設環境の充実</li> </ul>
ネウボラ推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安価な駐車場の利用料金</li> <li>・ 幼児用トイレの設置</li> <li>・ 交流スペースの確保</li> <li>・ 幼児用遊具の設置</li> <li>・ 大規模の貸室確保</li> <li>・ 公共交通の充実</li> </ul>
危機管理防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地周辺の避難施設への位置づけ</li> <li>・ 対象地の避難設備の充実</li> <li>・ 基幹避難所への指定</li> <li>・ 備蓄倉庫の確保</li> </ul>
都市交通課・ デジタル化推進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バス会社との連携</li> <li>・ サイクリングロードの整備</li> <li>・ シェアサイクルの充実</li> <li>・ エリア内の自動運転</li> <li>・ 公共交通の充実化</li> <li>・ コロナ危機に対応した設備充実</li> </ul>

## 2.2.4 民間事業者からの意見

2022年（令和4年）1月6日から1月20日までの間、ヒアリング形式およびWEB形式によりサウンディング調査を実施し、挙げられた意見について整理する。（結果詳細は第4章に記載）

### (1) 本エリアのポテンシャル

- 多数の事業者が以下の理由から本公園のポテンシャルについて高いと評価している。
  - ・隣接する施設（エフピコアリーナふくやま・芦田川かわまち広場（親水広場）・未来創造ゾーン）との連動性
  - ・駅から2.5kmというアクセス性と次世代交通への期待
  - ・関連施設が集約化されており、平日・休日の日常的な利用が見込まれる
- 一方で、以下の課題が挙げられている。
  - ・住宅地が隣接していることによる騒音・環境問題への配慮
  - ・自動車社会の福山市において駐車場台数の問題

### (2) 民間用地の事業内容

- 以下の視点での機能・施設が挙げられた。
- ・老人大学や市民参画センター利用者をターゲットにした機能
  - ・スポーツ施設が隣接する中で、子どもが安心して遊べる施設
- 【具体的な提案内容】**
- （飲食施設）カフェ， レストラン， パン屋
  - （育児施設）認定こども園， 児童クラブ
  - （運動施設）スポーツジム， フィットネス， ヨガ教室
  - （日用品販売施設）コンビニエンスストア， ドラッグストア
  - （スポーツ用品専門店）ボルダリング， スケートボード
  - （アウトドア施設）BBQ， キャンピング
  - （その他）書店， 宿泊施設， 温浴施設