

1. 基本計画の背景・位置づけ

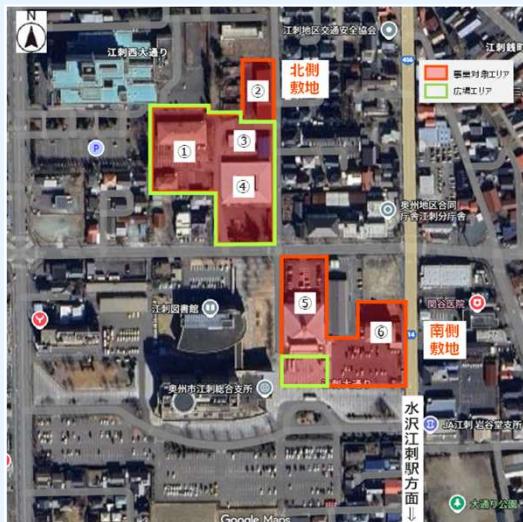
奥州市では、人口減少対策や地域の社会問題解決を図る取組を横断的に進めるため、本市が目指すまちの開発デザインとして「奥州市未来羅針盤図」を策定し、そのエリアプロジェクトの1つとして江刺市街地エリアプロジェクトを位置づけています。

江刺市街地エリアでは、企業誘致の成果によって1,400人超の新規雇用者を見込んでおり、生活環境やビジネス環境の整備と市有地の利活用を通じた市街地の開発により、エリア内人口の社会増及び交流人口の拡大とともに、本市全体の発展を図ることとしています。

基本計画では、上記の背景・目的を踏まえて策定した江刺市街地エリア開発整備構想（令和7年3月策定）の内容に基づき、開発エリアの整備・運営事業について、導入機能、施設整備計画、管理運営計画、事業手法、事業費概算、施設整備効果について取りまとめます。

2. 対象エリア

本施設の整備を検討する「開発対象エリア」として、江刺総合支所周辺の複数の市有地からなるエリアを設定しました。これら市有地の有効活用による市街地開発を目指すこととしています。



出所：GoogleMapを基に作成

エリア	開発区分
北側①③④	広場、商業・産業振興エリア
南側⑤	子育て・文化・産業振興エリア
南側⑥	ビジネスエリア
北側②	開発除外エリア※

※特殊構造・代替用地確保困難による

3. 整備の基本的な考え方

（1）開発コンセプト

開発コンセプトを「“踊るように暮らす”ふらっと寄りたくなる居場所」としました。本施設の整備により、あらゆる人の日々の暮らしにいのどりを添えることを目指します。

（2）基本方針

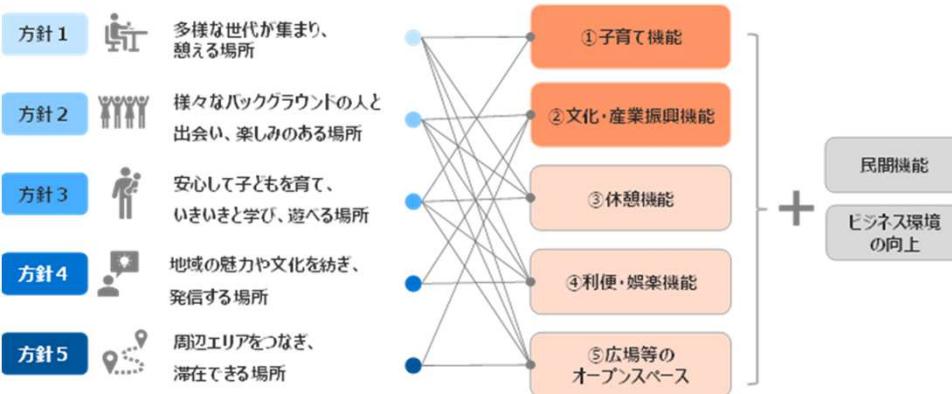
開発コンセプトを実現するための基本方針（必要な5つの場所）の内容を整理しました。

基本方針	内容
 1.多様な世代が集まり、憩える場所	<ul style="list-style-type: none"> 子どもから高齢者まで多様な世代の人が集まり、思い思いに温かみのある時間を過ごすことができる居場所となる場づくりを目指します。
 2.様々なバックグラウンドの人と出会い、楽しみのある場所	<ul style="list-style-type: none"> 異なるバックグラウンドを持つ人々が出会い、交流できる場所を目指します。 日常の暮らしの中に、新たな楽しみを見つける機会を提供します。
 3.安心して子どもを育て、いきいきと学び、遊べる場所	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の整備を通じて、出産・子育てができるような、環境を充実させます。 子ども・若者が安心して滞在できる施設とし、遊びと学びの機会を提供します。
 4.地域の魅力や文化を紡ぎ・発信し、産業を育む場所	<ul style="list-style-type: none"> 地域に根差した文化や伝統、つながりを大切にしながら外に開かれたコミュニティ、豊かな食・自然などの地域の魅力をさらに拡大し、発信する拠点とします。 市民の主体的な文化活動や伝統芸能継承、産業振興の拠点とします。
 5.周辺エリアをつなぎ、滞在できる場所	<ul style="list-style-type: none"> エリア内で生まれた取組や活気をまち全体に広げていきます。 市内外から訪れる人が、地域の魅力を見つける場所とします。 地域のよさ・魅力を発信する拠点として整備することにより、新たに二地域居住を行う者や関係人口など、本市と継続的に関わる地域外の人材を創出するきっかけとなる施設を目指します。

4. 導入機能

導入機能として、①子育て機能及び②文化・産業振興機能を本施設の中心的な機能として位置づけました。また、これらの機能と併せて、③休憩機能、④利便・娯楽機能、⑤広場等のオープンスペースを、公共サービスとしての優先度の高い機能として整理しました。

加えて、民間機能については、特に利便・娯楽に資するものを中心、本施設の開発コンセプトや基本方針の実現に寄与する機能について、今後具体的な検討を進めていきます。また、江刺市街地エリアにおけるビジネス環境の向上について、周辺施設等と連携しながら検討を進めていきます。



施設全体の限られた空間において、各機能の効果を最大化するために、本施設内の機能同士の連携・補完、広場の積極的な活用、周辺施設の連携について、以下3つの方針を整理しました。

①機能の融合：複数の機能を融合させ、1つの空間を多様な用途で活用できるような施設として整備します。それぞれの機能が互いに重なり合い、補完し合うことで、空間の効果を最大化します。

②広場等の一体的な整備：イベント開催や施設利用者同士の交流、健康づくり等の多様な活動ができる場所として、広場を一体的に整備します。

③周辺施設の機能との連携：周辺施設との連携を通して、江刺地域全体の活性化や価値向上につなげます。

5. 施設整備計画

(1) 配置計画

奥州市江刺総合支所と江刺図書館に近接して配置することで、両施設との連携が図りやすい計画とします。

また江刺図書館の芝生広場が南側敷地の施設の中央に位置することで、中庭のような位置づけとして活用することを想定します。



(2) 複合施設規模及び諸室要件

各既存施設の諸室規模及び利用状況などを参考に諸室の要件及び施設規模について整理しました。

		面積(㎡)	設置階
子育て	こども広場 (乳幼児～未就学児中心エリア)	ベビー・乳幼児専用ゾーン 創造・感性遊びゾーン 親子ランジ サービススペース(受付・動線・ベビーカー等)	140 110 50 44
	こども広場 (小学校中心エリア)	アクティビティゾーン サービススペース(動線・休憩)	344.02 480
	児童用倉庫		85
	児童トイレ・授乳室		2階
文化・産業振興	バーチャルホール		各階
	和室		2階
	音楽室(防音室)		1階
利便・娯楽	展示・情報発信スペース		2階
	異閑収益施設		1階
	イベントスペース		1階
共用	休憩スペース/ラウンジ		2階
	エントランスホール		1階
	風除室	327.6	1階
	階段	59.6	1階
	EV	210.6	各階
	自販機コーナー	30.21	各階
	管理室/清掃員控室	15.76	1階
	受付	41.49	1階
	倉庫	72.9	1階
	トイレ(未就学児用)	13.5	各階
廊下			78.12
電気室			各階
機械室			11.62
合計(㎡)			788.05
			屋上/外構
			19.08
			屋上/外構
			3,540

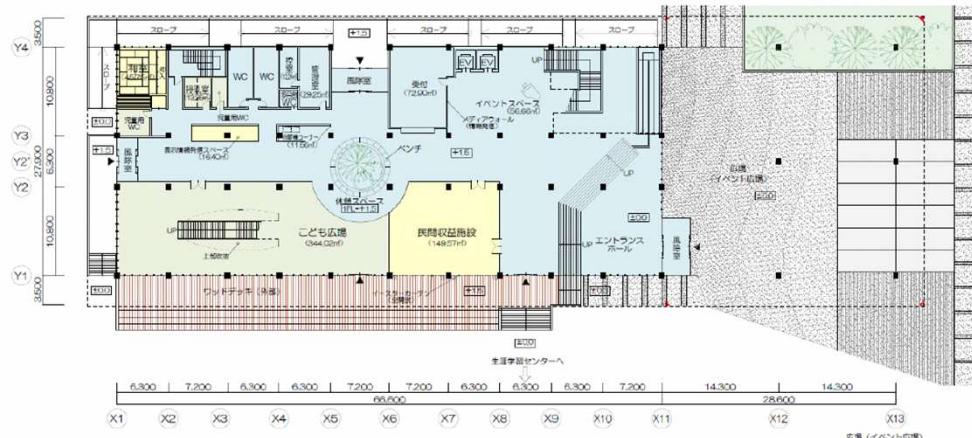
5. 施設整備計画（つづき）

（3）複合施設平面計画

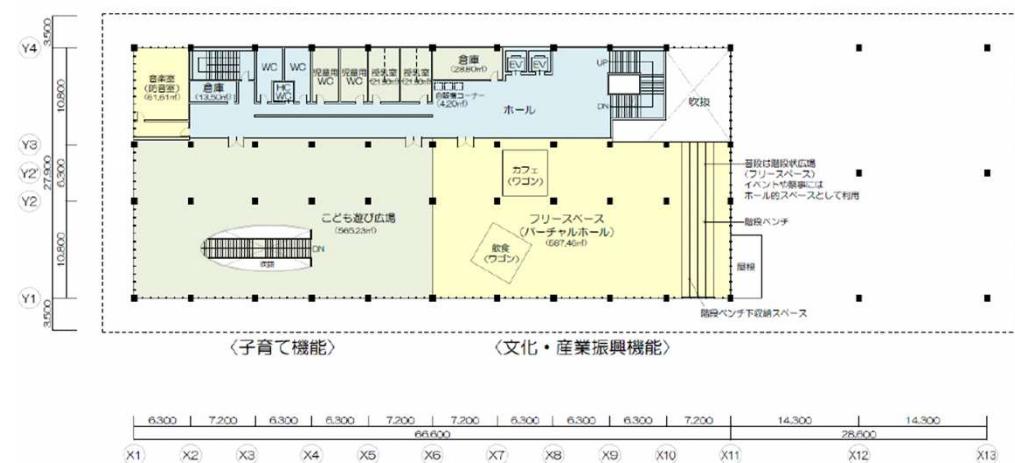
平面計画では、機能のまとめや動線などを考慮し、利用しやすい施設となるよう配慮した上で、各階のモデルプランを作成しています。なお、このプランは、概算費用積算のほか、民間提案に当たり参考とするもので、確定したものではありません。



1階平面図（モデルプラン）



2階平面図（モデルプラン）



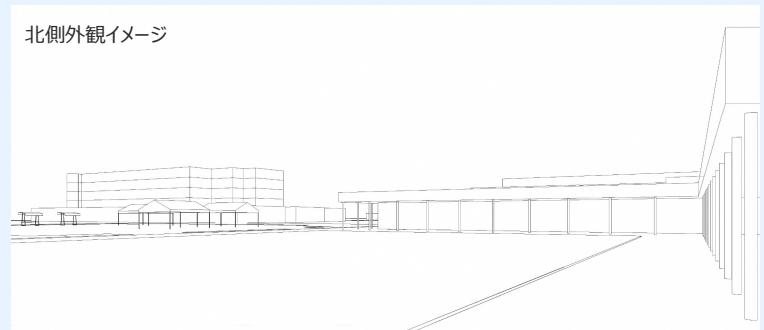
※モデルプランは現時点の考え方を示したイメージです。

※詳細な形状、配置、機能等は今後の検討により変更する可能性があります。

（4）北側敷地配置計画

北側敷地においては、全体を広場化しつつ、様々なイベントや商業活動、産業振興などに活用できる空間を整備することで、賑わい創出において南側敷地や周辺施設との相乗効果を図ります。

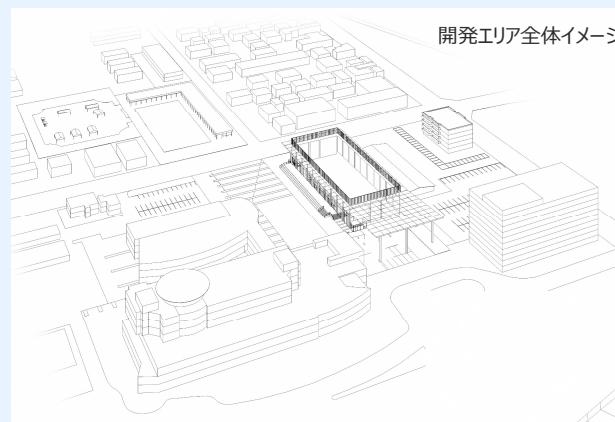
北側外観イメージ



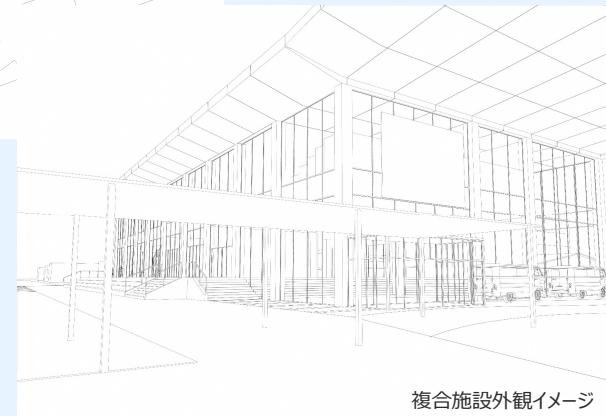
（5）イメージスケッチ

開発エリア全体及び複合施設のイメージスケッチは、以下のとおりです。官民連携による市有地の有効活用により、このエリアに賑わいを、居場所を創出します。

開発エリア全体イメージ



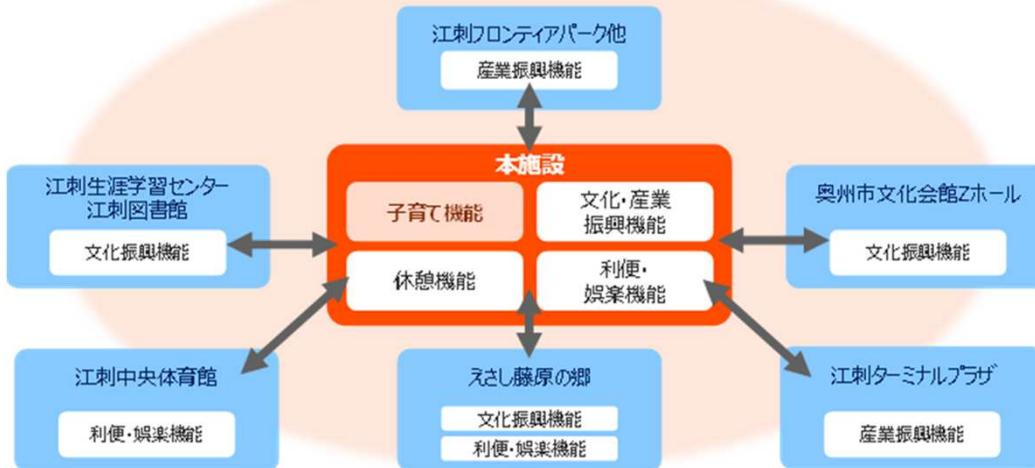
複合施設外観イメージ



6. 管理運営計画

周辺に代替施設が乏しい子育て機能は本施設において中心的に取り扱います。その他の機能については本施設でその一部を扱いつつ、より本格的な活動を志向する利用者には周辺に立地する専門施設等の利用も促すこと等により、周辺類似施設と相互に補完・連携しながら管理運営するものとします。

相互に補完・連携しながら運営



本施設が提供するサービスは、運営者が主体となって企画・実施する子育て支援、施設運営者が貸館や場の提供等を通じて市民による企画を後押しする文化振興・市民活動支援および産業振興・情報発信の3点に集約されます。

①子育て支援：天候や季節に左右されない遊び場やこども・保護者を対象とした講座・イベント等の提供、中高生年代が飲食・談笑、勉強ができる居場所となる空間等を提供します。

②文化振興・市民活動支援：市民による文化活動の練習や発表の場の提供、市民の文化活動に資するイベント企画、憩いや交流の場の提供等を実施します。

③産業振興・情報発信：市民や訪問者が地場産品に触れる機会や新規ビジネスの創出機会を提供します。また、市内の事業者の活動に関する情報収集や発信を行います。

7. 事業手法と事業費概算

(1) 事業手法

本事業は、既存施設の解体、官民複合施設の整備及び長期の管理運営までが事業範囲として想定される事業であることを踏まえ、整備から長期の管理運営までを一体発注することが望ましいと考えます。

上記の観点に加え、昨今の人件費及び建築費の高騰を踏まえ、公共が一定程度資金を拠出する「PFI-BTO方式」及び「DBO方式」を想定される官民連携手法として設定します。

(2) 定性評価

PFI-BTO方式、DBO方式及び従来方式について、財政平準化やリスク分担といった、事業の実施に当たって重要な項目について定性評価を実施しました。

評価の結果、従来方式と比較し、DBO方式及びPFI-BTO方式に優位性があり、DBO方式及びPFI-BTO方式の比較においては、財政平準化の面でPFI-BTO方式に優位性があると考えられます。

観点	従来方式	DBO方式	PFI-BTO方式
財政の平準化	△	△	○
施設整備への運営企業ノウハウの活用	×	○	○
地元企業の参画	○	△	△
リスク分担	×	○	○
競争環境の確保	○	△	△
発注事務・事業管理負担	×	○	○
維持管理運営業務の効果・品質	△	○	○

(3) 概算事業費

■ 整備費

通常の発注方式（従来方式）による整備費の概算費用は、以下のとおりです。

今後、施設内容や施設構成の変更、建設物価の変動等により、費用の増減がある場合は、必要に応じて設計段階までに精査します。

項目	従来方式	DBO・PFI-BTO
整備費	2,303,000千円	2,073,000千円
事業期間	整備：2.6年 運営・維持管理：15年	