

川之江会館跡地に係る基礎的調査結果

平成24年2月

企画財務部企画財政課

〈目 次〉

はじめに	1
市民文化ホール建設に係る跡地利用等の基本方針抜粋	2
1. 川之江会館（現状）	5
(1) 敷地の状況	5
(2) 川之江会館利用状況	6
(3) 会館内施設	6
2. 地域の特性	7
〈都市計画上の特性〉	7
〈地理的特性〉	7
〈歴史的特性〉	8
3. 周辺施設の状況	8
4. 跡地利用による防災力強化	10
(1) 防災面の強化に係る検討	10
5. 跡地利用の事業手法等	11
(1) 民間企業との協働事業（官民連携事業）	11
(2) 各種補助制度の活用	13
6. 市民と協働して取り組む体制づくり	14
7. スケジュール検討	14

は じ め に

「市民文化ホール建設に係る跡地利用等の基本方針」が平成24年1月に取りまとめられ、その中で川之江会館の跡地利用について記述されています。

市民文化ホール建設は合併後の四国中央市が初めて本格的に取り組む大規模な公共事業といえるものであり、三島会館、川之江会館のそれぞれの跡地利用についても大きな課題となっていますが、その内三島会館跡地には同基本方針の中で「消防・防災センター（仮称）」を整備することが明記されています。

一方川之江会館については、市民文化ホールが完成するまで使用する必要があること等から、平成27年度以降の整備を念頭に平成24年度以降に跡地の具体的な活用方法を検討することとなっており、平成23年度中は基礎的調査を行うこととされました。

この調査結果報告書は、これを受け、市役所内の関係各課の協議のもとで行った基礎的調査の結果をまとめたものです。



市民文化ホール建設に係る跡地利用等の基本方針 関係部抜粋

市民文化ホール建設に係る跡地利用等の基本方針

平成24年1月

1. 背景

平成22年9月に策定された市民文化ホール建設基本構想の方針において、「(市民文化ホールの)最も効果的な適地エリアとしては、四国中央市全域の適切な施設の配置を考慮して、西部地域には、中ホールとしてのユーホール、一方、両会館が位置する東部地域においては、2館を1館に統合することを考慮した場合、利用者の利便性を考えると、できれば2館の間で人口重心を考慮して2館の中間地域とすることが望ましい」とされていることから、市民文化ホールの最適な建設場所は、両会館の中間地域で選定された。

その結果、当然のことながら現在の三島会館、川之江会館については役目を終えることとなるため、両会館の跡地利用についても最適な活用方針を早期に決定することが重要な政策課題となっている。

【課題】

新市民文化ホールの建設は、単なる施設の建替ではなく、施設の統合、適地への移転といった要素を含んでいることから、その跡地利用の検討においては、三島会館、川之江会館両会館のおかれている地域の課題や最近の社会情勢による課題についても考慮する必要がある。

① 地域的条件

三島会館、川之江会館ともに、市内でも有数の好条件の土地に立地しており、それぞれ地域で果たしてきた役割も大きなものがある。両会館の跡地利用方針を考えるうえで、それぞれの地域の特性を活かした方策を検討する必要がある。

(エリア別地域特性)

○ 川之江会館跡地

地域の核となる中心市街地の一つである川之江商店街に隣接し民間活力が活発である。今後地域住民との協働のもと、民間活力の活用等を通じ、にぎわいのあるまちづくりを行っていくことが望ましいエリアである。

2. 想定スケジュール

市民文化ホール建設には合併特例債を活用することとなっており、現時点での合併特例債の活用期限は平成26年度までとなっていることから、跡地利用等についても、これにあわせたスケジュール管理を行う必要がある。前提となる条件及びそれに基づいた想定スケジュールは次のとおりである。ただし、「東日本大震災による被害を受けた合併市町村に係る地方債の特例に関する法律の一部を改正する法律案」が平成23年11月1日に閣議決定され国会に提出されており、この法案が可決成立すれば、合併特例債の発行期限が東日本大震災の被災地以外の市町村では5年間延長されることから、これまでの事業の進捗状況等の変化を踏まえた適切なスケジュールに見直しを行うこととする。

(1) 前提条件

ア 平成26年度が合併特例債※の活用期限となっている。

イ 合併特例債を活用するため、市民文化ホールは遅くとも平成26年度末には完成予定とする必要がある

ウ 三島会館は平成22年7月よりホール使用中中止となっているため、川之江会館のホールについては市民文化ホール完成まで利用する必要がある。

エ 市民文化ホール建設に係る跡地利用についても合併特例債を活用することが財政的に有利であることから、三島会館跡地利用については、合併特例債を活用することを前提とし、事業完成年度を遅くとも平成26年度と想定する。

オ 川之江会館跡地利用については、同会館を市民文化ホール完成まで利用するため、合併特例債は活用できない。したがってPFI※など民間活力の導入を検討する必要がある。ただし、合併特例債の発行期限が延長されることとなった場合には、合併特例債を活用しての施設整備も検討することとする。

※ 合併特例債

合併後の地域振興や旧地域間の格差是正などの名目で起債できる地方債のこと。合併年度及びこれに続く10か年度に限り発行が認められており、新市建設計画に基づく事業のうち、特に必要と認められる事業に限り使うことができる。事業費の95%に充当でき、元利償還金の7割は交付税措置されるため市にとっては非常に有利な財源となる。

※ PFI

「PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法である。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施することが目指されている。

(2) スケジュール案

		合併特例債期限				
	場 所	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
市民文化ホール	2 館の中間地域 (三島・川之江地域の人口重心地)	← 設計	→	← 建設	→	
三島会館	本庁周辺	← 跡地利用 検討	→	設計・取り壊し・建 設	→	
川之江 会 館	川之江商店街近傍		←	利用	→	取り壊し
			→	跡地利用検討	→	

※この表はあくまで目安であり、具体的なスケジュールは変更され得る

3. コンセプト

現在の課題や地域特性等から、市民文化ホール建設に係る跡地利用等については、基本コンセプト、エリア別コンセプトを次のように定める。

(1) 基本コンセプト

ア 地域の特性を活かした利活用

三島会館跡地本庁周辺エリア、2 館の中間エリア、川之江会館エリアの3つのエリアについて、それぞれ地理的条件、周辺環境が異なることから、各々の地域の特性を最大限に活かした利活用の検討を行う。

イ 効率的な行政サービスの提供体制の構築（施設の統合・再編及び機能強化）

三島会館、川之江会館両館の統廃合でもある市民文化ホールの建設を始め、2 館の跡地においても、施設の統合・再編及び機能強化を図り、効率的な行政サービスの提供体制を構築する。

ウ 防災力の強化及び危機管理体制の充実

東日本大震災及び平成 16 年台風災害から認識させられた災害発生時の防災力、危機管理体制の重要性から、市民主役の防災力の強化及び危機管理体制の充実に力点を置き具体的な方策を検討する。

(2) エリア別コンセプト

ウ 川之江商店街近傍（川之江会館跡地） ⇒ 地域の特性を踏まえた利活用

地域の特性を踏まえて、民間活力を活かし、中心市街地活性化、産業振興等の視点から跡地利用方策を検討していく必要がある。川之江会館をはじめ、紙のまち資料館、考古資料館、老人憩いの家等の周辺施設についても、老朽化が進み分散している状況であり、今後、たとえば PFI 手法を用い、周辺施設を含む施設の再編・統廃合等を行い、市民や民間企業との協働事業により、にぎわいのあるまちづくり、産業振興を行っていく。

ただし、川之江会館については、市民文化ホールが完成する平成 26 年度中までは利用されるため、跡地の利活用方法については、平成 23 年度に基礎的な調査研究を行い、平成 24 年度からは地域住民との協働のもと、多角的、具体的な検討を行っていく。

4. 具体案

(1) エリア毎整備計画

エリア	コンセプト	新施設	統合施設	各施設の課題と統合によるメリット		移転する施設及び有力な跡地利用方法(仮)
				課 題	メリット	
Ⅲ. 川之江商店街近傍 (川之江会館跡地)	地域の特性を踏まえた利活用	平成 23 年度に基礎的な調査研究 平成 24 年度以降、地域住民との協働で多角的、具体的検討		・ 川之江会館をはじめ、紙のまち資料館、考古資料館、老人憩いの家等周辺施設の老朽化及び分散化 ・ ラスタ栄町イルミネーションにぎわい創出事業等中心市街地活性化事業との連携したまちづくり	・ たとえば PFI 手法を用いて老朽化した周辺施設を含む施設の再編・統廃合等を行い、市民や民間企業との協働事業によるにぎわいのあるまちづくりや産業振興につなげる	・ 川之江会館

1. 川之江会館（現状）

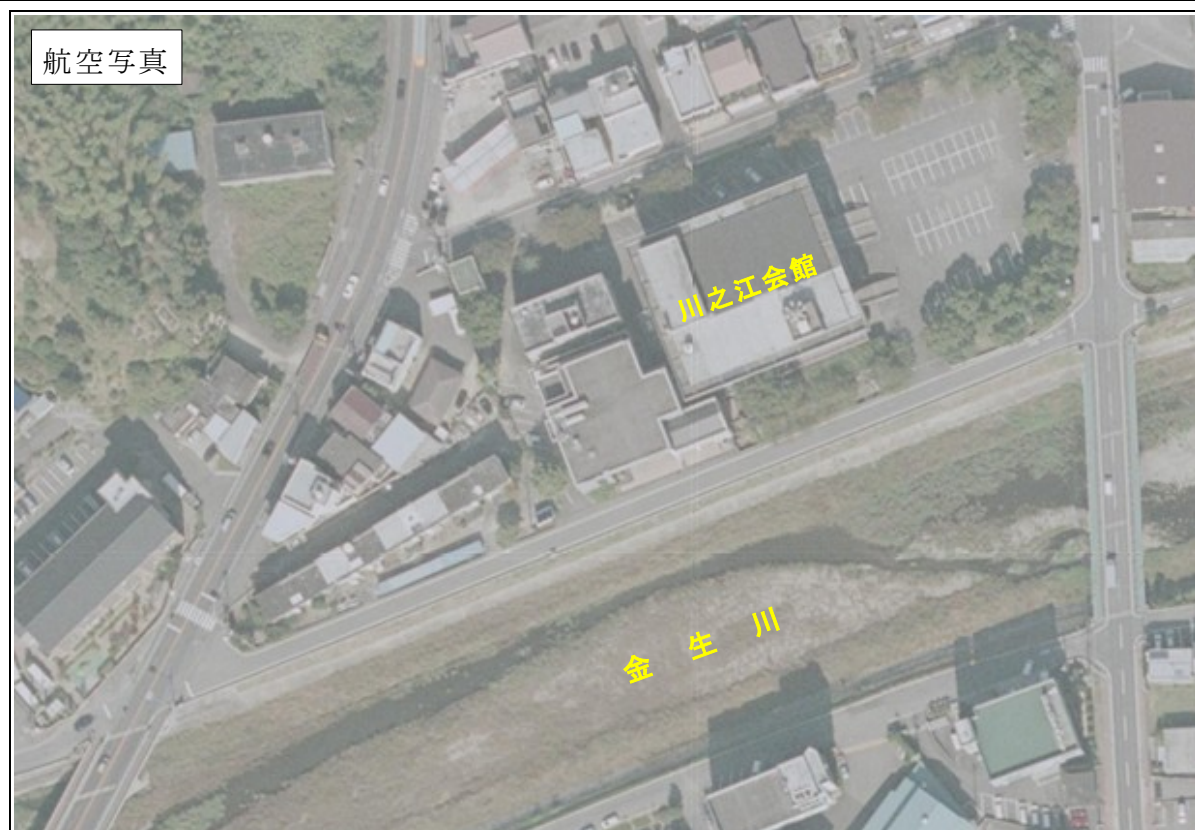
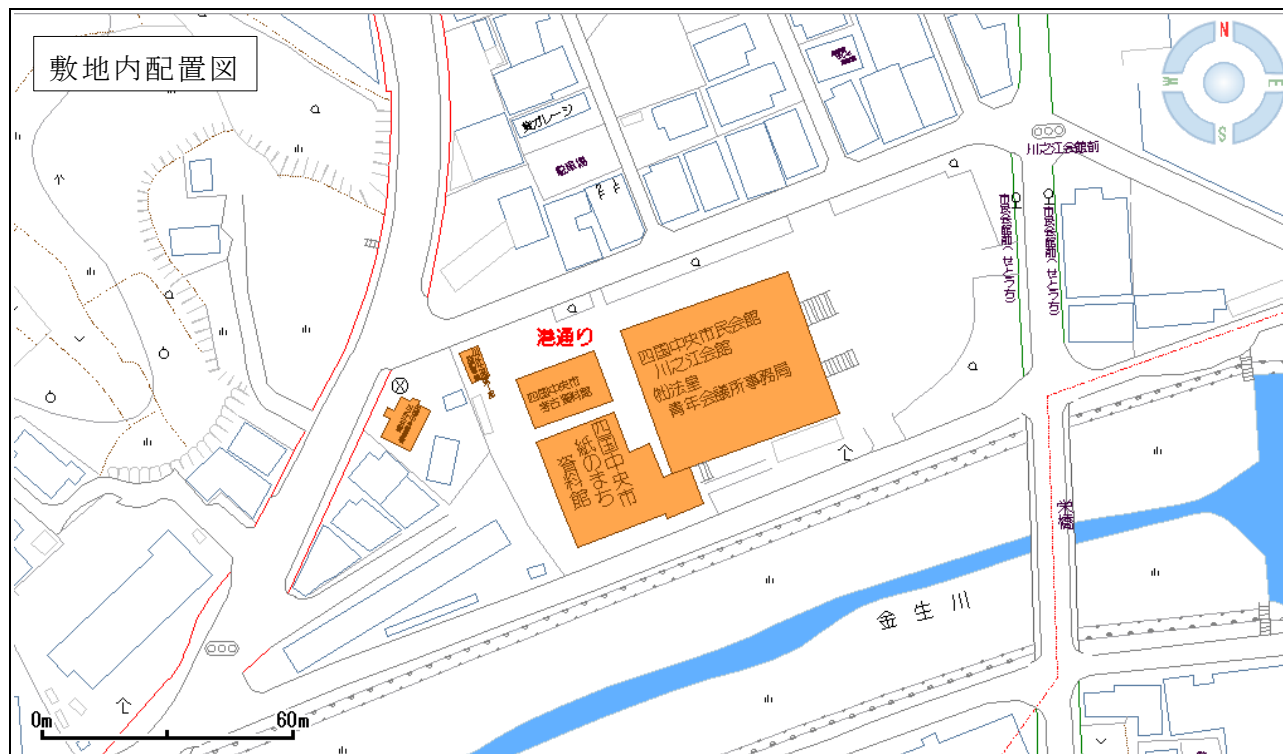
(1) 敷地の状況

現在敷地内には川之江会館以外に、考古資料館、紙のまち資料館、川之江分団第1部消防車庫等の建築物のほか、石碑（『昔ここに川ありき』等）や鋼管柱（㈱四国中央テレビ所有）等の構造物、記念樹（50才年輪の集い（旧川之江市）等）による植樹など多数存立している。

また、敷地を囲む道路沿いには、川之江地域で最も開花が早いとされる桜が植樹されており、美観に配慮した空間形成となっている。

跡地利用の検討に当たっては、これらの取扱について注意を要する。

施設名称	市民会館川之江会館				
建築年	昭和42年3月				
敷地面積	7,925.63㎡	建築面積	1,340.00㎡	延床面積	3,037.29㎡



(2) 川之江会館利用状況

基本的にホールや会議室としての機能は市民文化ホール（仮称）に移転するが、新たな施設整備を検討する場合は、一部会議室としての機能を兼ね備えた施設の要否についても検討する必要がある。

	平成20年度		平成21年度		平成22年度	
	利用件数	利用者数	利用件数	利用者数	利用件数	利用者数
大ホール	76	14,802	55	15,026	53	12,612
大会議室	67	3,263	56	4,005	62	3,994
第1会議室	160	2,215	154	2,530	163	2,324
第2会議室	62	1,120	59	793	86	1,077
第3会議室	39	981	59	1,666	76	2,022
第4会議室	0	0	0	0	0	0
和室	34	930	55	1,643	52	1,520
控室	8	210	14	436	14	480
合計	446	23,521	452	26,099	506	24,029

資料：四国中央市民会館川之江会館利用者数集計表

(3) 会館内施設

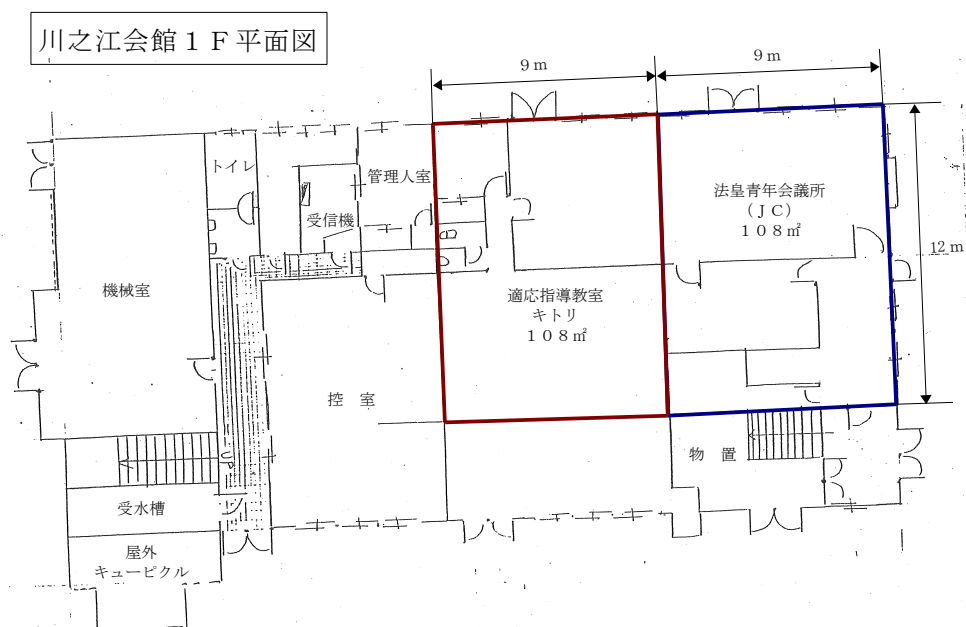
現在、会館内には社団法人法皇青年会議所（J C）の事務所や適応指導教室キトリが設置されており、今後、これらの施設を移転する場合は、団体との調整やキトリについては代替地の検討が必要である。

【社団法人法皇青年会議所（J C）】

- ・昭和58年4月 社団法人川之江青年会議所事務局として使用許可。
- ・平成9年9月 社団法人川之江青年会議所、社団法人伊予三島青年会議所が統合。社団法人法皇青年会議所発足。現在に至る。年額使用料276,000円。

【適応指導教室キトリ】

- ・平成12年9月 適応指導教室キトリ開設。現在に至る。教育委員会学校教育課所管。



2. 地域の特徴

川之江会館跡地が所在する地域の特性について整理した。

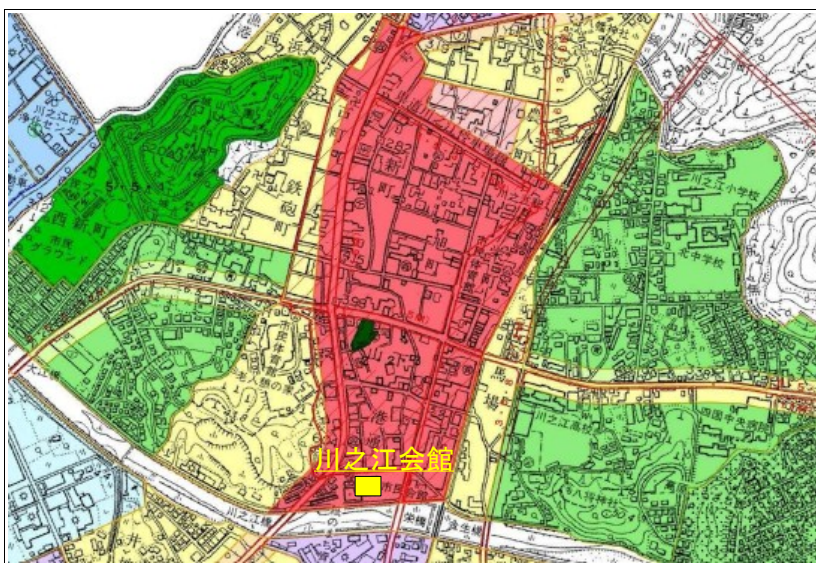
＜都市計画上の特性＞

現在のところ、都市計画上での用途地域は、概ね南北を川之江会館から駅通り商店街まで、東西をJR予讃本線から国道11号線までを範囲として商業地域となっている。

都市計画課の今後の予定

- ・H24年度当初予算に都市計画基礎調査費を計上予定（前回はH17年度実施）
- ・H24年度から都市計画基礎調査（1～2年間）を実施し、H27年度を目途に用途地域の見直しを予定

上記のように用地地域の見直しが予定されているものの、川之江会館跡地を含む地域については、古くから市街地を形成してきた歴史もあり大きな変更は生じないものと推察される。



資料：用途地域案内図

凡 例	
行 政 区 域	
都 市 計 画 区 域	都 市 計 画 区 域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域

※川之江会館周辺の用途地域は商業地域（ ）

容積率:400% 建ぺい率:80%

＜地理的特性＞

市街地にありながら、川之江会館の南方には二級河川である金生川が隣接し、良質な水辺空間が広がっている。



川之江会館（右）に隣接する金生川
（川之江会館隣は紙のまち資料館）

《金生川》

- ・二級河川
- ・流路延長 35.8 km
- ・流域面積 58.6 km²
- ・三角寺川など11の支流を合わせる川之江地域最大の河川
- ・銅山川の分水以前は最も重要な水源

＜歴史的特性＞

昭和 39 年統合により廃校となった旧川之江中学校跡地であり、川之江会館を始め図書館や郷土館など古くから文教施設用地として利活用されてきた歴史がある。

教育と文化のまち川之江市にふさわしい文化の殿堂としての市民会館は、昭和 41 年 6 月、旧川之江中学校跡地に着工、同 42 年 4 月竣工した。（川之江市誌抜粋）

【図書館】

昭和 33 年 4 月、旧川之江町役場を改装して 1 階を図書館に、2 階を公民館として開館。昭和 42 年 4 月、川之江町 4069 番地 1 に移転。その後、平成 15 年 11 月に川之江町 2242 番地 1 に新築移転し、開館。

【郷土館】

昭和 48 年 7 月、川之江町 4069 番地 1 に設置。その後、平成 11 年 1 月に新郷土館として、川之江町 2217 番地 83 にかわのえ高原ふるさと館として移転。

3. 周辺施設の状況

次に、基本方針素案では周辺施設の再編、統廃合に言及しているため、川之江会館周辺の公共施設等について調査し、基礎的データを収集、整理した。

川之江会館跡地を含めた市街地には、川之江公民館、川之江児童館、老人憩いの家、老人つどいの家等の公共施設があることから、当該施設等の統廃合を視野に入れた施設整備を検討する必要がある。

施設名称	建築年月	階数	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	用途地域	危険区域 (a, b, c)	備考
考古資料館	昭 48. 3	地上 3 階	2, 227. 63	225. 60	632. 40	商業地域	該当無	【所管】文化図書課
紙のまち資料館	昭 63. 3	地上 3 階	1, 436. 10	759. 65	1, 681. 08	商業地域	該当無	【所管】産業支援課
川之江分団 第 1 部消防 車庫	昭 63. 1	地上 2 階	川之江会 館敷地内	37. 19	66. 95	商業地域	該当無	【所管】 安全・危機管理課
港通り市営 アパート	昭 28. ー	地上 3 階	1, 642. 82	1, 041. 60	2, 658. 96	商業地域	該当無	【所管】建築住宅課 総戸数：24 入居戸数：10
川之江公民館	昭 49. 3	地上 3 階	896. 22	521. 30	776. 35	商業地域	該当無	【所管】生涯学習課
川之江児童館	昭 53. 2	地上 2 階	1, 589. 55	258. 87	327. 42	商業地域	該当無	【所管】こども課
川之江老人 憩いの家	昭 48. 5	地上 1 階	1, 900. 29	ー	557. 81	第一種住 居地域	該当無	【所管】高齢介護課
川之江老人 つどいの家	昭 61. 2	地上 1 階	84. 82	ー	66. 13	商業地域	該当無	【所管】高齢介護課
栄町第 2 駐 車場	ー	ー	1, 933. 00	ー	ー	商業地域	該当無	【所管】産業支援課
川之江児童 館西側雑種 地	ー	ー	1, 349. 55	ー	ー	商業地域	該当無	【所管】管理課

資料：財産管理台帳、固定資産税台帳

注）危険区域：(a)浸水、(b)土石流、(c)急傾斜地崩壊

（例）紙のまち資料館を活用し、残地部分を跡地利用すると仮定した場合

A 1：7, 925. 63㎡（川之江会館敷地）

A 2：1, 436. 10㎡（紙のまち資料館敷地（川之江会館敷地に含む））

A 1－A 2＝6, 489. 53㎡（跡地利用可能な面積）

川之江会館周辺公共施設位置図



①考古資料館



②紙のまち資料館



③川之江分団第1部
消防車庫



④港通り市営アパート



⑤川之江公民館



⑥川之江児童館



⑦老人憩いの家



⑧老人つどいの家



⑨栄町第2駐車場



⑩川之江児童館西側雑種地

4. 跡地利用による防災力強化

平成24年度から本格的な検討を行ううえで、多角的な跡地利用方法の検討に加え、防災力の強化に繋がる利活用も検討する必要がある。

〔防災面の強化に係る検討〕

川之江会館周辺施設の統廃合による避難所の確保や備蓄倉庫の設置等について検討する。

また、川之江会館に隣接する金生川が、大規模災害時の避難生活に必要な生活用水やトイレ用水等の雑用水の水源となることから、地理的条件の活用についても検討する。

【活用事例】

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、避難生活において、身近な川や池、学校のプールなどの水が生活用水として大変役に立ったことが報告されている。



川の水を利用して洗濯をしている様子

【参考事例】

○下水道を利用した仮設トイレの設置

阪神・淡路大震災発生後、避難所に設けられた仮設トイレの多くは、水洗用水の不足により排泄物とその場に留まり悪臭を発生させた。また、トイレの絶対数が不足したため、避難所周辺で用を足す事態なども起こり、衛生環境が著しく悪化した。この教訓を元に、駐車場や公園を利用して仮設トイレ用のマンホールを設置する自治体が増えている。この施設は、下水道と仮設トイレ用マンホールを直接接続するため、大量な水洗用水を必要とせず、処理のための作業も必要ない。また、簡易な覆いのみで使用が可能であり、緊急性に優れている。



資料：国土交通省近畿地方整備局 HP

5. 跡地利用の事業手法等

跡地利用に当たっては、P F I 方式や公設民営方式などのほか、まちづくり交付金（社会資本整備総合交付金）や合併特例債（発行期限が延長された場合）その他補助制度を活用した整備方法を検討する。

(1) 民間企業との協働事業（官民連携事業）

跡地利用等基本方針では、民間活力を活用した整備を念頭に置いているため、民間活力を活用した整備方法について考察を行った。

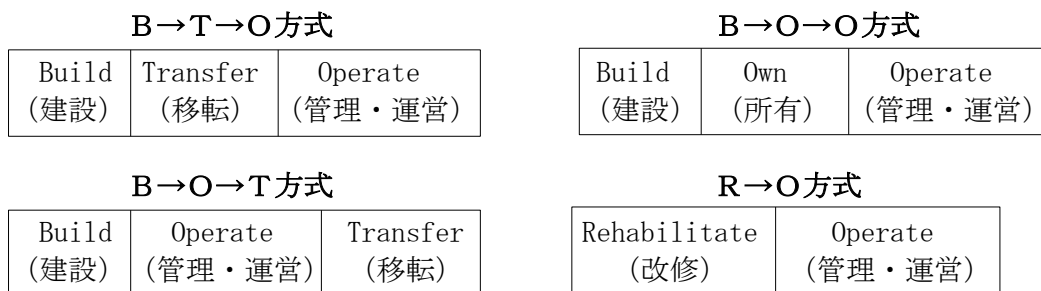
＜P P PやP F I 導入についての事業種別毎の考察＞

公共施設等の整備、運営等に係る事業コストの削減や民間のノウハウを活かした質の高い公共サービスへの転換などが期待できるP F I等の手法による協働事業を検討する。文化的施設や福祉的施設など整備を計画する施設により手法は様々で、事業形態や事業方式も資金の流れや設計・建設・維持管理・運営の過程における施設の所有権移転の時期などによって多岐に亘る。

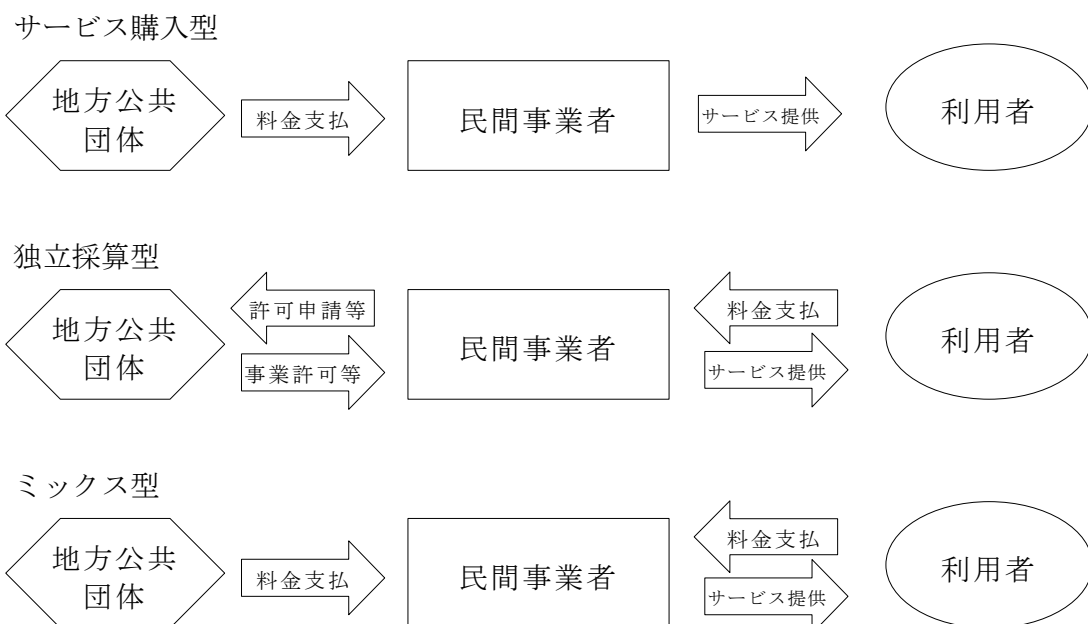
また、P F I等の導入に当たっては、先般（平成23年11月1日）、東日本大震災で被災した自治体の合併特例債の発行期限を20年間に、また被災地以外の自治体についても15年間に延長する特例法改正案が閣議決定されたことから、本改正案が成立した場合は、合併特例債を活用したP F I等の導入も検討課題として挙げられる。

【P F Iを導入する場合】

*事業方式の選択



*事業類型の選択



資料：内閣府P F I推進室HP

○指宿地域交流施設整備事業（鹿児島県指宿市）

○事業内容

指宿地域の観光案内や特産品・農産物の展示販売などができる施設を民間の資金で整備し、民間が建設・運営までを実施

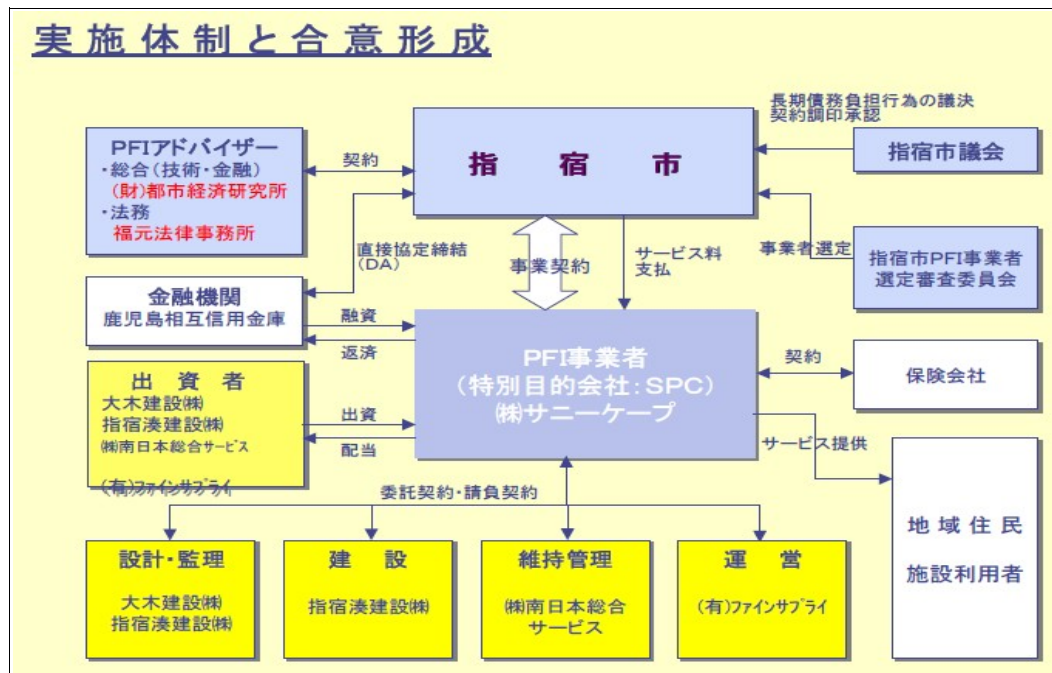


さかなかん
地域交流施設 彩花菜館

＜ P F I 事業概要 ＞

- ・事業期間 平成 15 年 11 月 17 日から平成 31 年 9 月 30 日まで
(維持管理・運営期間は平成16年10月1日から15年間)
- ・事業方式 B T O 方式 (Build Transfer Operate)
* 民間事業者が設計・建設し、建物完成後に所有権を指宿市に移転し、事業期間中、民間事業者が維持管理・運営を行う。
* 事業期間中、市は民間事業者に施設を有償で貸与する。
- ・事業形態 サービス購入型（一部 独立採算型）
* 地域交流施設の設計・建設にかかる費用を事業期間中、割賦方式により事業者に支払う。
* 地域交流施設の維持管理・運營業務に係る費用を事業期間中、事業者を支払う。
* 特産物販売業務における委託販売及び情報発信業務に係る費用の一部について、事業期間中、事業者を支払う。
- ・事業範囲 * 施設の設計・建設（工事監理・所有権移転業務を含む。）
* 建物保守管理、清掃、警備 等
* 特産物販売業務
* 地域情報発信業務（民間事業者の自由提案による。）
* 民間事業者の自由提案による自主運営事業

実施体制と合意形成



資料：日本PFI・PPP協会製作PFI導入事例

(2) 各種補助制度の活用

跡地利用の事業手法として、PFI等の導入だけでなく、まちづくり交付金（社会資本整備総合交付金）や合併特例債など有利な補助制度の活用も検討する必要がある。

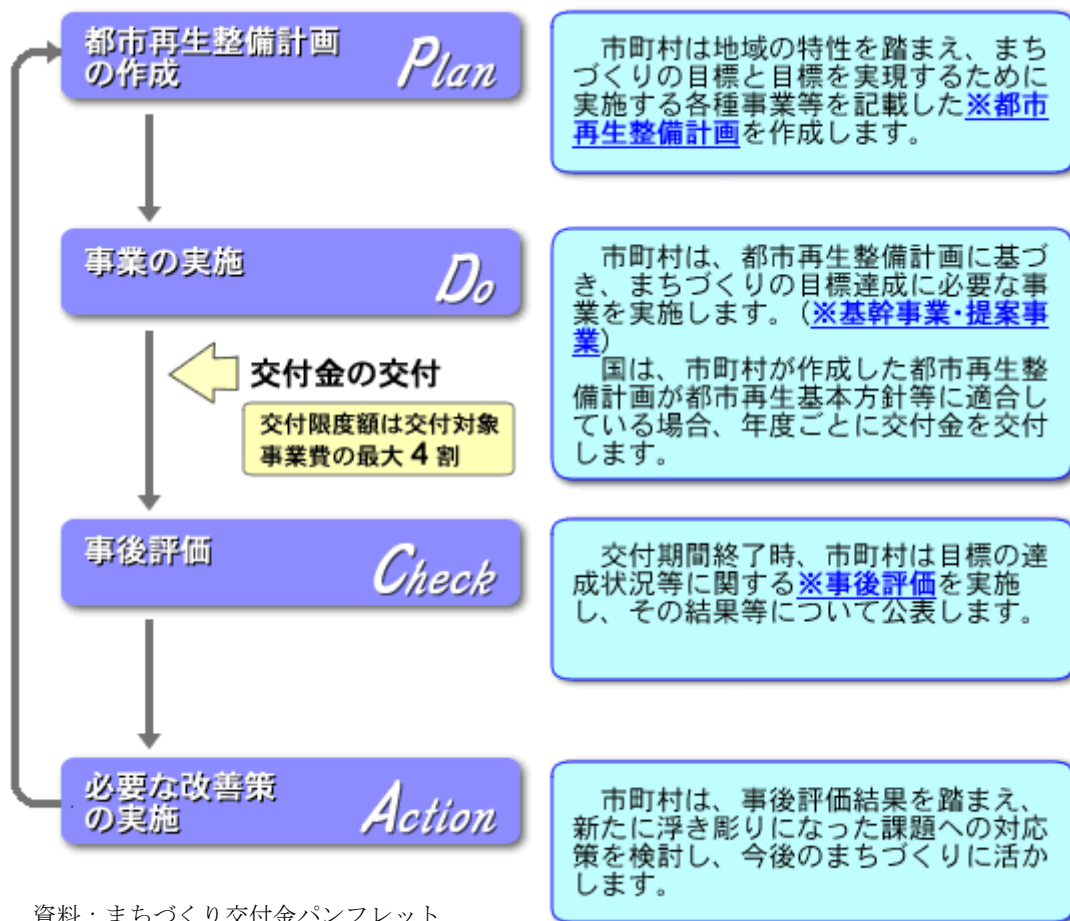
<まちづくり交付金>

【目的】

まちづくり交付金は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るため平成16年度に創設された制度である。

【概要】

まちづくり交付金では、地域が抱える課題やまちづくりのビジョンに基づき、まちづくりの目標や数値指標を達成するために必要な事業を記載した※都市再生整備計画を作成（Plan）し、成果を意識しながら事業を実施（Do）し、交付期間最終年度に目標の達成度を※評価（Check）するとともに、必要な改善点は速やかに改善する（Action）という一連のサイクルを導入。



まちづくり交付金の活用により、川之江会館の跡地内の施設整備だけでなく、一部市街地まで含んだ面的な整備が可能であると考えられる。

また、その他活用できる財源と組み合わせるなど有利に整備できる方法を検討する必要がある。

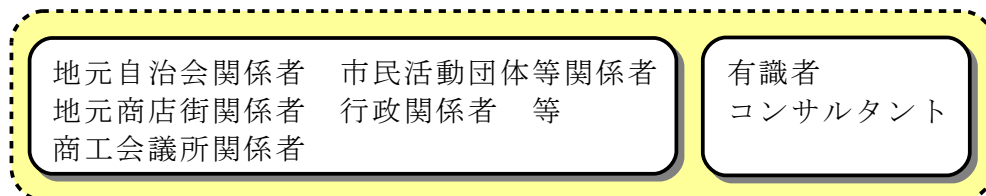
6. 市民と協働して取り組む体制づくり

市民が主役のまちづくりの観点から市民参画型検討委員会を設置し、地域住民の意見や要望を集約しながらニーズに沿った跡地利用の方向性を検討する体制を構築する。

地域住民自らがまちづくりに参加することで、民間の柔軟なアイデアや地域目線での計画づくりに効果が期待できる。

尚、検討委員会設置に当たっては、委員に有識者やコンサルタントを加える場合予算計上が必要となるため、有識者等の委員会参画について可否を検討する必要がある。

〈検討委員会体制イメージ〉



7. スケジュール検討

【H 2 3 年度】

- ・基礎的調査を経て関係部局での検討、調整を行い、報告書を作成する。

【H 2 4 年度～】

- ・庁内 P T を設置する。
- ・市民参画型検討委員会を設置する。

〈検討課題〉

有識者やコンサルタントを参加させる場合は、予算計上の必要性が生じる。

- ・地域住民の意向調査により施設整備分野を絞込む。

【H 2 7 年度～】

- ・施設整備等を行う。