

水島地区公共施設再編整備基本構想(案)

倉敷市

目次

1 . 基本構想について.....	1
(1) 策定の背景と狙い.....	1
(2) 位置づけ.....	4
2 . 現状と課題.....	5
(1) 公共施設.....	5
(2) 防災・災害対応機能の強化.....	11
(3) 駐車場不足の解消.....	12
(4) 市有地等の有効活用.....	14
3 . 整備場所.....	15
(1) 整備場所候補地.....	16
(2) 整備場所.....	17
4 . 整備の基本方針.....	18
(1) 基本方針.....	18
(2) 配置案.....	21
(3) 整備手法及び整備費用.....	22
(4) スケジュール.....	22
5. 参考資料.....	23

1. 基本構想について

(1) 策定の背景と狙い

本市は、平成 22 年 8 月に「水島リフレッシュ構想（平成 23 年度～令和 2 年度）」を策定し、水島地区市街地で、水島中央公園のリニューアルや環境交流スクエアの整備、水島商店街内歩道のカラー舗装などのハード事業のほか、交流イベント等の市民協働によるソフト事業を行ってきました。

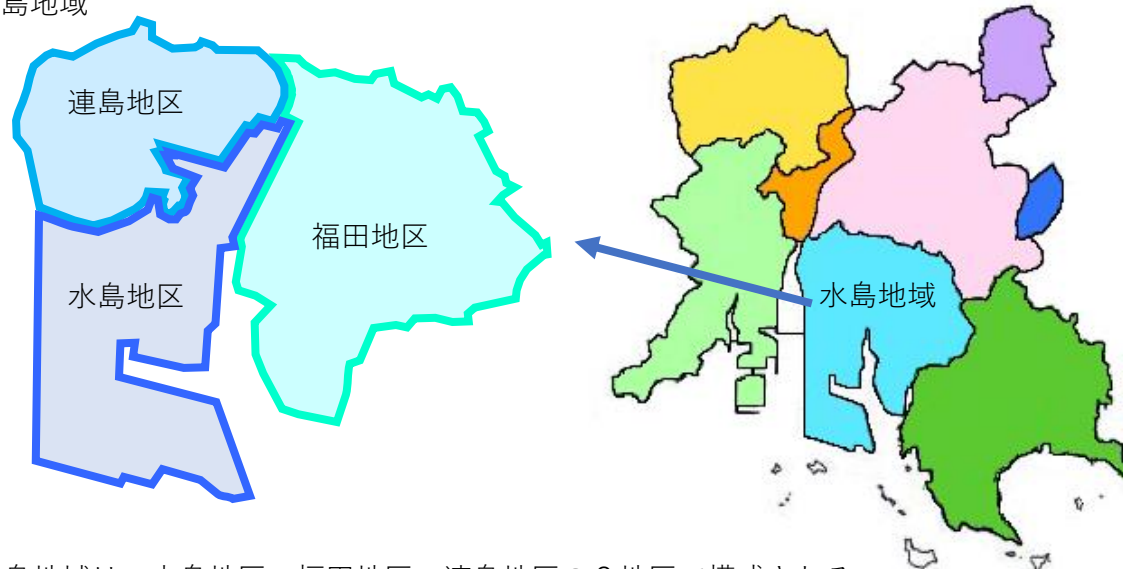
また、平成 28 年 6 月には「倉敷市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」）を策定し、今後の人口、財政の見込みを踏まえ、公共施設等の現状と課題を明らかにし、公共施設等のファシリティマネジメントについて、全体的な方針を定めました。

その後、総合管理計画に基づき、令和 4 年 3 月に公共施設の建築年数、機能、劣化状況等を勘案して、市内 171 の公共施設の方針（現状維持、建替え、集約化、複合化、廃止など）を示した「倉敷市公共施設個別計画」（以下「個別計画」）を策定しました。個別計画の「水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化した施設の整備を検討する」の方針のもと、令和 4 年度に水島まちづくりプロジェクトチームを庁内に設置し、「倉敷市都市計画マスタープラン」（以下「都市計画マスタープラン」）や「倉敷市立地適正化計画」（以下「立地適正化計画」）などの上位・関連計画との整合を図りながら、整備場所の検討や、各施設の課題を整理しました。さらに、令和 5 年度には水島地区公共施設再編整備プロジェクトチームを設置し、公共施設の再編整備の方向性について、検討を進めてまいりました。

そして、将来の水島のまちの姿を見据えながら、新しく整備する複合施設とエリア全体が、今後も広く市民のみなさまに親しまれ、また、安全・安心のまちづくりにつながるものとなる「水島地区公共施設再編整備基本構想」（以下「基本構想」）を策定しました。

なお、水島地域においては、自然史博物館のライフパーク倉敷への移転整備や、水島緑地福田公園のプールの再整備なども進めていくこととしています。

■水島地域

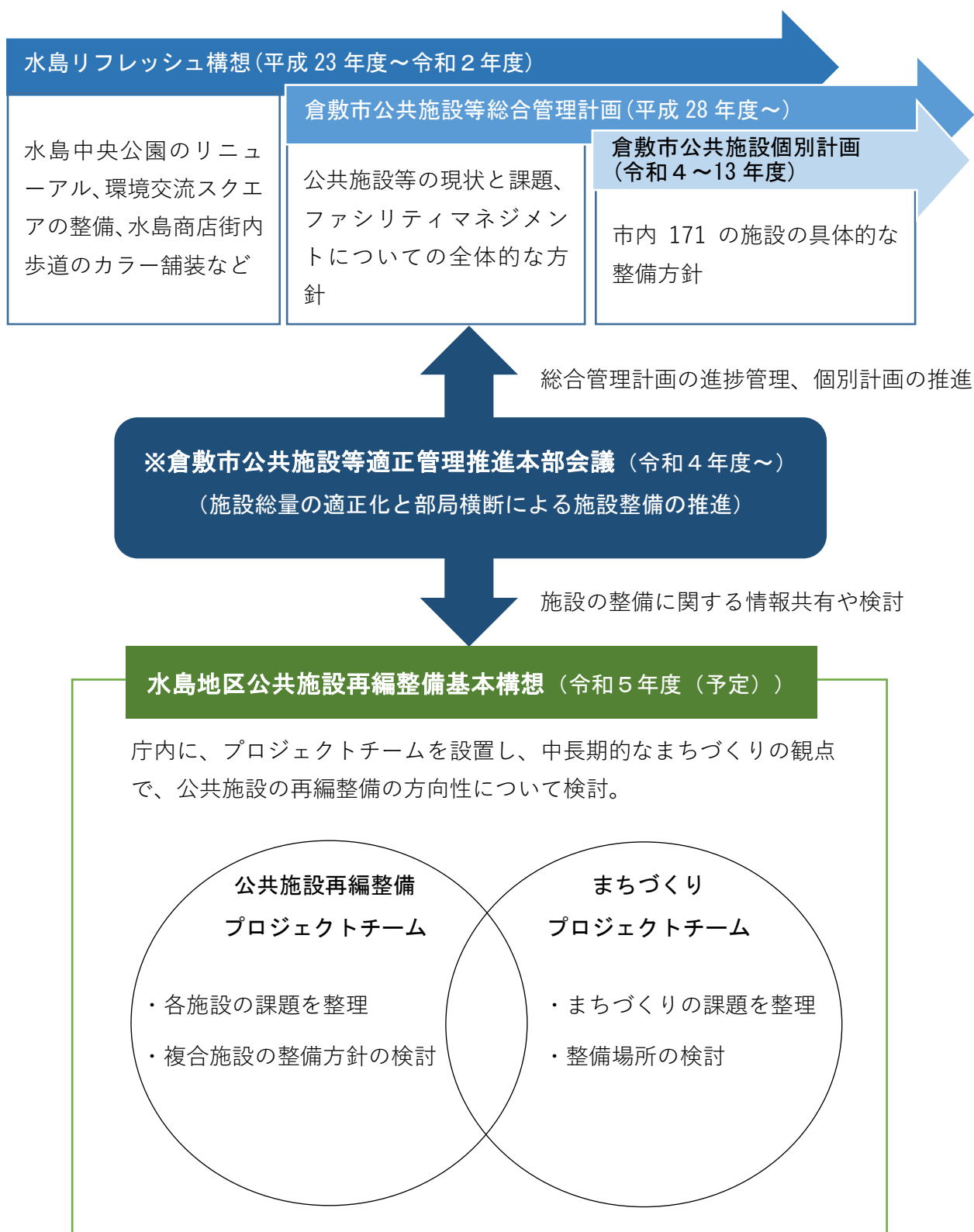


※水島地域は、水島地区、福田地区、連島地区の 3 地区で構成される。

■経緯等

年 度	取 組 内 容
平成 22 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・水島リフレッシュ構想策定（平成 22 年 8 月） ・環境交流スクエア（水島愛あいサロン）の整備（平成 22～26 年度）
平成 24 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・水島中央公園のリニューアル（平成 24～29 年度）
平成 26 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・水島商店街内歩道のカラー舗装
平成 28 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市公共施設等総合管理計画策定（平成 28 年 6 月）
令和 2 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市都市計画マスタープラン改定（令和 3 年 3 月） ・倉敷市立地適正化計画策定（令和 3 年 3 月）
令和 3 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市公共施設個別計画策定（令和 4 年 3 月） <p>「水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化した施設の整備を検討する」</p>
令和 4 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・倉敷市公共施設等適正管理推進本部会議設置 <p>※ 総合管理計画の進捗管理や個別計画の推進、施設の整備に関する情報共有や検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水島まちづくりプロジェクトチーム設置（庁内） <p>※ 都市計画マスタープランや立地適正化計画などの上位・関連計画との整合を図りながら、整備場所の検討や各施設の課題を整理</p>
令和 5 年度	<ul style="list-style-type: none"> ・水島地区公共施設再編整備プロジェクトチーム設置（庁内） <p>※ 公共施設の再編整備の方向性について検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水島地区公共施設再編整備基本構想策定（予定）

■策定に向けた体制

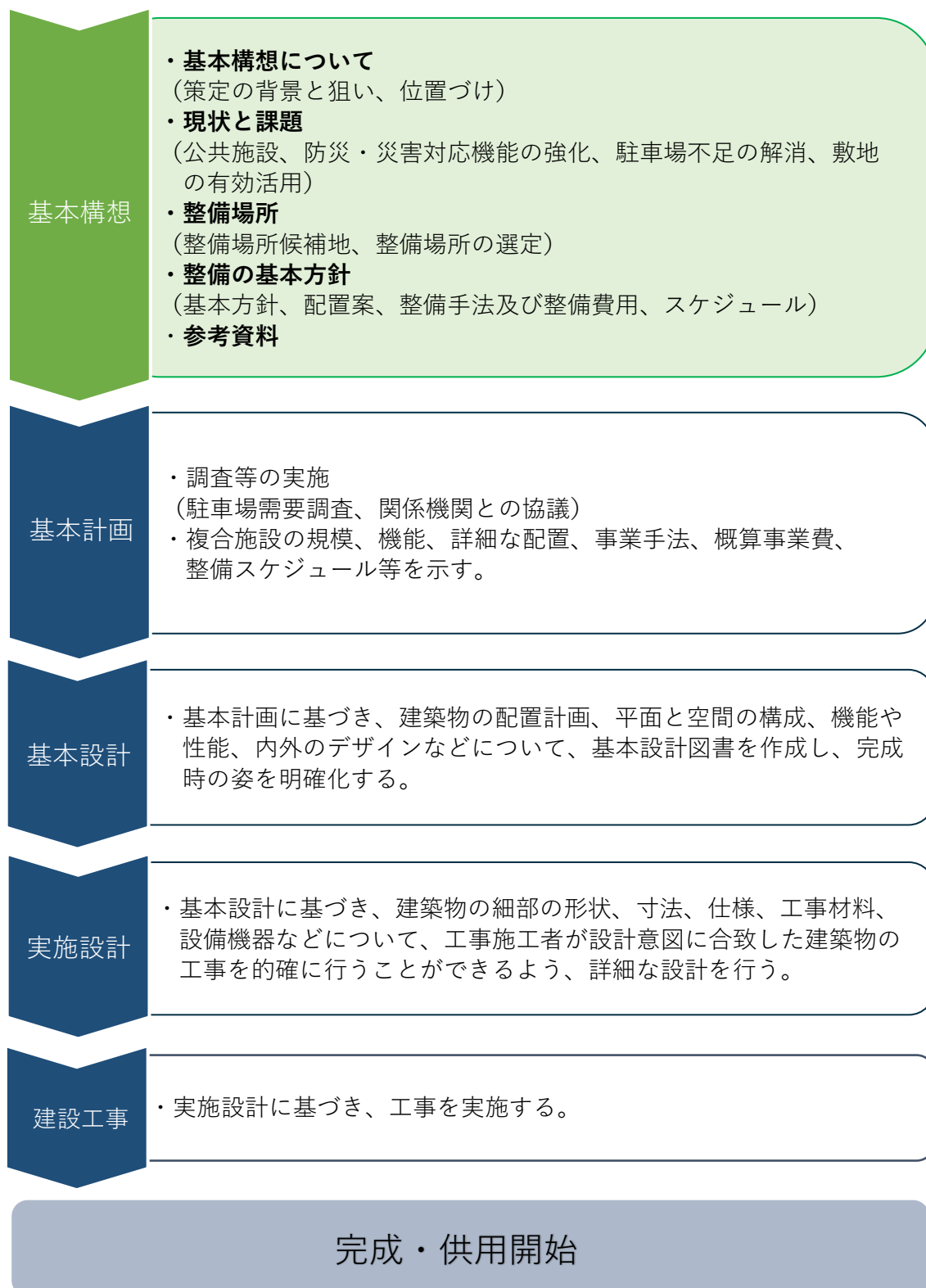


※市長を本部長とする「倉敷市公共施設等適正管理推進本部会議」を設置し、総合管理計画の進捗管理や個別計画の推進、施設の整備に関する情報共有や検討を行っています。

(2)位置づけ

基本構想では、水島地域の現状と課題を踏まえて、新たな複合施設の整備場所や、整備に向けた基本方針（配置案、整備手法及び整備費用、スケジュール）を示すこととします。

その後、基本構想に基づき必要な調査を行うとともに、関係機関との協議を行い、複合施設の規模・機能・詳細な配置、事業手法、概算事業費、整備スケジュール等を示す「水島地区公共施設再編整備基本計画」（以下「基本計画」）を策定します。



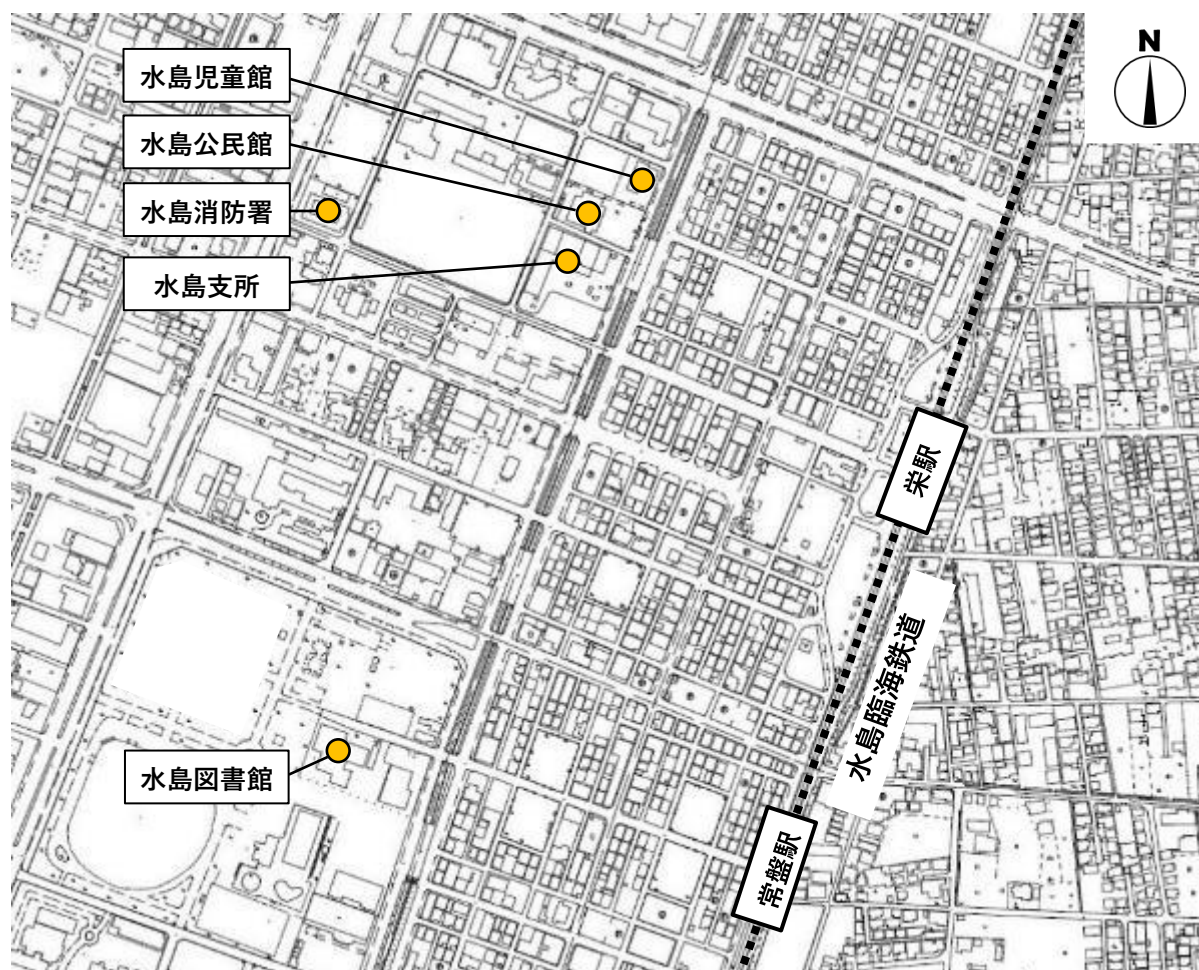
2. 現状と課題

(1) 公共施設

水島地区市街地には、高度経済成長期に整備し老朽化した公共施設が複数あります。基本構想の策定にあたっては、個別計画で複合化を検討することとした3つの施設に加え、近接する水島支所、水島消防署についても、現状と課題を整理しました。

施設	建築年	延床面積	個別計画の方針
水島公民館	1974年3月31日（経過年数50年）	1,863.00 m ²	水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化した施設の整備を検討する。
水島児童館	1975年5月7日（経過年数48年）	635.20 m ²	
水島図書館	1985年5月31日（経過年数38年）	1,394.72 m ²	
水島支所	1991年12月19日（経過年数32年）	6,216.34 m ²	長寿命化
水島消防署	1972年3月31日（経過年数52年）	1,383.77 m ²	単独建替

※経過年数は、令和6年3月31日時点のものです。



施設位置図

■水島公民館

建築年 1974年3月31日（経過年数50年）

住所 水島北幸町1番2号

敷地面積 2,495.27㎡

延床面積 1,863.00㎡

駐車台数 49台

開館時間 火～土曜 9時～21時

日曜・祝日 9時～17時15分

休館日 月曜



社会教育法に基づき、教育、学術及び文化に関する各種の事業を行ない、市民の教養の向上、健康の増進などを図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的とした施設です。

旧耐震基準で建築された建物で、建築後50年が経過し、雨漏りも発生するなど、建物や電気、機械設備ともに老朽化が進んでいます。建物は3階建てで、エレベーターは未整備です。

敷地内に駐車場は49台ありますが、ホールでイベントや講演会などがある際には不足するため、水島支所などに駐車せざるを得ない状況です。



大ホール



トイレ



老朽化した建物



老朽化した機械設備（空調）

■水島児童館

建築年 1975年5月7日（経過年数48年）

住所 水島北幸町1番3号

敷地面積 3,329.02 m²

延床面積 635.20 m²

駐車台数 0台

開館時間 9時～17時15分

休館日 月曜（夏休み期間中は日曜）・祝日



児童福祉法に基づき、子どもに健全な遊びを提供し、健康増進や豊かな感情を育むことを目的とした施設です。

旧耐震基準で建築された建物で、建築後48年が経過し、雨漏りが発生するなど、建物や電気、機械設備ともに老朽化が進んでいます。建物は2階建てで、エレベーターは未整備です。

また、現在の遊戯室の天井の高さは十分でなく、他の児童館のようにバスケットボールやバドミントンをする事ができません。

敷地内に専用の駐車場が整備されていないため、グラウンドの一部を一時的に駐車場として利用しています。



遊戯室



乳幼児室



図書室



老朽化した建物

■水島図書館

建築年 1985年5月31日（経過年数38年）

住所 水島青葉町4番40号

敷地面積 4,236.86㎡

延床面積 1,394.72㎡

駐車台数 33台

開館時間 火～土曜 9時～19時
日曜・祝日 10時～18時

休館日 月曜（第1月曜日は開館）



図書館法に基づき、図書、記録、資料等を収集、整理して、市民の教養、調査研究等に資することを目的とした施設です。

建築後38年が経過し、建物の構造体に大きな劣化や損傷は見られないものの老朽化により、内外共に仕上げや土間に劣化が見られるほか、機械設備の老朽化が進んでいます。

敷地内の駐車場は33台あり、水島中央公園、水島武道館に隣接しているため、通常時は、駐車場を共用することが可能です。



貸出窓口



図書室



老朽化した建物

■水島支所

建築年	1991年12月19日（経過年数32年）	
住所	水島北幸町1番1号	
敷地面積	5,884.00 m ²	
延床面積	6,216.34 m ²	
駐車台数	92台	
開館時間	月～水、金曜	8時30分～17時15分
	木曜	8時30分～19時
休館日	土、日曜・祝日	



地方自治法に基づき、市が行う業務の一部を実施することを目的とした公用施設です。建築後32年が経過し、屋上防水などの建物の外装や電気、機械設備の老朽化が進んでおり、長寿命化や省エネルギー対策を講じる必要があります。

敷地内に駐車場は92台ありますが、年度初めや年度末などの繁忙期や、大きな会議や幼児健診（1歳6か月児健診、3歳児健診を月に1回実施）を行う際は、駐車場が不足するため、来庁者は水島公民館などに駐車せざるを得ない状況です。水島支所の来庁者数は、児島支所、玉島支所よりも約1.4倍多いですが、1、2階の市民の待合スペースや相談場所は十分な広さを確保できていません。また、幼児健診の際に使用している5階の大会議室は、受診者数に対して会場が狭く、十分な健診、相談スペースの確保が困難な状況です。



水島支所1階



5階大会議室幼児健診会場



老朽化した機械設備（空調）

■水島消防署

建築年 1972年3月31日（経過年数52年）

住所 水島北幸町4番1号

敷地面積 2,011.63㎡

延床面積 1,383.77㎡

来庁者用駐車台数 5台



消防組織法に基づき、火災予防、警戒、鎮圧その他災害の防除及び被害の軽減、救急活動等を行う水島地域の消防防災施設です。平成23年度に耐震補強工事を実施しましたが、建築後52年が経過し、建物や電気、機械設備ともに老朽化が進んでおり、個別計画では計画後期に単独建替をすることとしています。

水島消防署は敷地に余裕がなく、来庁者用駐車場スペースや敷地内の職員駐車場スペースは十分ではありません。消防団会議や、研修などがある際には、駐車場が不足し、近接する水島支所などを利用しています。

また、職員の訓練スペースが十分に確保されていないほか、物資などを保管する倉庫も不足しており、約1km離れた場所（明神町）の倉庫を活用するなどしています。



来庁者用駐車場



敷地内駐車場



水島消防署車庫



老朽化した電気設備（発電機）

(2)防災・災害対応機能の強化

令和6年1月1日、能登地方を震源とする最大震度7の地震により、広い範囲にわたって甚大な被害が発生するなど、近年、自然災害が頻発化、激甚化しています。近い将来、南海トラフ巨大地震の発生も危惧されており、防災・減災への取り組みや災害時の対策が急務となっています。本市においては、平成30年7月豪雨災害の被災経験も踏まえ、防災危機管理センター棟の整備や本庁舎の浸水対策に取り組んでいるところです。また、個別計画において、各地区の防災・災害対応の拠点である支所の長寿命化改修等を推進することとしており、水島支所についても、屋上防水などの建物の外装や電気、機械設備の老朽化が進んでいるため、長寿命化のための改修を実施することとしています。

水島支所は、水島警察署や水島消防署など他の行政機関と近接しており、緊急対応時には、連携が取りやすい場所に位置しているというメリットがある一方、児島、玉島支所と比較して、庁舎の延床面積や来庁者用駐車台数は少なくなっています。

水島支所の防災・災害対応機能を強化するためには、本庁舎の各部局をはじめ、消防局、水道局などとの全庁的な連携が必要となるほか、緊急対応時には、国、県等の関係機関との連携強化が可能なスペースの確保が望ましいと考えますが、現在の水島支所の中に確保することは困難な状況です。

	水島支所	児島支所	玉島支所
延床面積	6,216.34 m ²	9,694.30 m ²	7,284.35 m ²
来庁者用 駐車台数	92 台	119 台	128 台



水島支所総務課



水島支所内備蓄倉庫

(3) 駐車場不足の解消

公共施設を訪れる人の主な交通手段の1つは自家用車であり、来客用駐車場の整備、確保は大きな課題です。

現在の水島公民館には駐車場が49台ありますが、水島児童館には専用駐車場が整備されていないため、グラウンドの一部を一時的に駐車場として利用するなどして対応しています。水島支所は、駐車場が92台ありますが、他支所（児島支所119台、玉島支所128台）と比較して少なく、年度初めや年度末などの繁忙期や、大きな会議や幼児健診（1歳6か月児健診、3歳児健診を月に1回実施）を行う際は、駐車場が混雑するなど、来庁者にとって不便な状況です。現在、大きな行事、イベントの際などには、各施設間でスケジュール調整を行い、駐車場を相互利用するよう努めています。

また、水島図書館の駐車場は33台ありますが、水島中央公園、水島武道館に隣接しているため、通常時は、一帯で相互利用しています。しかし、これらの施設でイベントや大会が開催される際などには、駐車場が不足することがあります。

■水島公民館、水島児童館、水島支所一带の駐車台数は141台

	水島公民館	水島児童館	水島支所
駐車台数	49台	0台	92台
休館日	月曜	月曜・祝日	土、日曜・祝日
備考	※水島児童館は、平日16時までグラウンドを駐車場として利用		



水島支所駐車場



水島公民館駐車場



水島児童館グラウンド

■水島中央公園一带の駐車台数

	水島図書館	水島武道館	水島中央公園
駐車台数	33台	20台	235台
休館日	月曜	—	—



水島図書館駐車場



水島武道館駐車場



水島中央公園

(4) 市有地等の有効活用

水島地区市街地は、土地区画整理事業などにより都市基盤整備が進んでいますが、公共施設を再編整備をする際には、中長期的なまちづくりの視点で、敷地の活用策についての検討が重要です。

水島支所内には、都市計画決定された水島北幸町第1公園がありますが、水島地区には、多くの公園が整備されていることや遊具が少ないことなどから、公園を主目的として利用されることは多くありません。

また、水島支所周辺は公共施設（水島公民館、水島児童館、水島中学校、水島消防署、水島警察署、中国財務局岡山事務所倉敷出張所）が集中するエリアですが、市の施設が立地する敷地の一部は、国が保有する土地です。

その他、水島臨海鉄道栄駅前の市有地は、防災・災害時に必要となる土嚢などの資材置き場として利用しているほか、水島支所職員の駐車場やイベントの際の臨時駐車場などとして利用していますが、地区住民からは駅前の立地を活かした活用をしてほしいという意見があります。

なお、複合施設の整備に伴い、複合化後の既存施設の跡地についても、活用策を検討する必要があります。



水島地区市街地

3. 整備場所

新たな複合施設の整備場所の候補地については、主に次の3つの観点に基づいて選定します。

①現在地もしくは市有地の活用

個別計画では、「施設の整備場所の選定にあたっては、現在地もしくは既存の市有地で検討する」としています。市民に親しまれている場所であることや、新たな用地の取得、調整等に時間を要しないなど、事業を迅速かつ円滑に推進する観点から、現在地もしくは市有地の活用を検討します。

②都市機能誘導区域内への整備

立地適正化計画では、水島（栄駅・常盤駅周辺地区）の都市機能誘導区域内（駅から800m圏）に立地を誘導する施設として、児童館、地域の図書館、区域内の地域の市民交流施設である水島公民館などを設定しているため、都市機能誘導区域内の整備を検討します。

都市機能誘導区域内に立地が求められる誘導施設（栄駅・常盤駅周辺地区）

交流や暮らしやすさを創出する都市機能

<ul style="list-style-type: none"> ○一般病院【大規模・中小規模】 (100床以上) ○保健福祉センター ○障がい者支援センター ○乳幼児一時預かりサービス施設 ○子育て世代包括支援センター (サテライト施設等を含む) ○児童館 ○大規模集客施設 (店舗面積1万㎡以上) 	<ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット (店舗面積5,000㎡以上1万㎡未満) ○銀行・信用金庫等 ○地域の市民交流施設 ○地域の文化施設 ○屋内スポーツ施設・健康増進施設 ○地域の図書館 (サテライト施設等を含む)
--	--

③周辺からのアクセス

水島地域は、水島地区、福田地区、連島地区の3地区で構成されます。新たな複合施設の整備場所は、各地区から自家用車や公共交通などでのアクセスも考慮し、決定する必要があります。

(1) 整備場所候補地

整備場所は、**A.現水島公民館・水島児童館敷地**、**B.現水島図書館敷地**、**C.栄駅周辺**（水島東栄町第1公園・市営水島東栄町駐車場・栄駅前市有地）の3か所を候補地として検討を行いました。



複合施設整備の候補地

< 凡例 >

- : 主要な公共施設
- : バス停

(2) 整備場所

A.現水島公民館・水島児童館敷地、B.現水島図書館敷地、C.栄駅周辺（水島東栄町第1公園・市営水島東栄町駐車場・栄駅前市有地）の3か所を候補地とし、比較、検討を行った結果、

「A.現水島公民館・水島児童館敷地」を整備場所とします。

「A.現水島公民館・水島児童館敷地」は、現水島公民館、現水島児童館の立地場所であり、広く市民に認識され、親しまれているほか、水島、福田、連島の各地区からアクセスしやすく、利便性が高いと考えます。また、来客用駐車場は、水島支所との一体的な管理、共用により、必要な駐車台数の確保が可能になるなど、利便性が高まります。

さらに、複合施設を水島支所と隣接して整備することにより、緊急対応時に水島支所と複合施設を、水島地域の防災、災害対応の拠点として、一体的に活用することが可能となり、水島警察署や水島消防署など関係機関との連携強化にもつながります。これらの理由から、整備場所として最も適していると考えます。

整備場所検討の詳細については「5. 参考資料」として23ページ以降に記載しています。



整備イメージ（案）

4. 整備の基本方針

(1) 基本方針

水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化し、生涯学習や文化活動、子育て支援など水島地域の**多様な世代の交流・活動拠点となる複合施設を整備**します。

複合施設を現水島公民館、現水島児童館の敷地に整備することにより、様々な自然災害や緊急事態の際には、水島支所と合わせて、国、県等の関係機関等と連携するための駐車場や会議室、活動スペースを確保するなど、**防災・災害対応機能の強化**を図ります。

また、水島支所1階の狭隘を解消し、待合スペース、相談スペースを確保するなど、**来庁者の利便性向上に向けた改修**を行うとともに、**老朽化した建物の長寿命化改修、電気・機械設備の更新、省エネルギー改修**を行います。

整備にあたっては、隣接する水島支所敷地（駐車場）と行き来ができるよう通路（車路）を確保し、**駐車場の一体的な管理、共用により利便性の向上、駐車場不足の解消**を図ります。



①多様な世代の交流・活動拠点となる複合施設の整備

老朽化した水島公民館、水島児童館、水島図書館を複合化した施設を整備します。

複合施設は、各施設の必要な機能を盛り込むとともに、飲食や交流が可能なスペースや市民活動スペースの整備など、複合化による新たな価値、新たな魅力を創出し、多様な世代の交流、活動を促進します。

整備にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、各施設の重複する機能を集約し、延床面積の縮減を目指します。

複合施設のイメージ



※写真はイメージ

②複合施設を活用した防災・災害対応機能の強化

様々な自然災害や緊急事態の際には、水島地域の災害対応の拠点となる水島支所と複合施設の駐車場、会議室などを一体的に活用し、水島消防署、水島警察署などの関係機関と連携するためのスペース、実務者の活動スペース等を確保します。

整備にあたっては、災害時、緊急事態の対応を想定し、必要な性能、機能を考慮しながら検討を進めます。



平成 30 年 7 月豪雨災害時の対応状況

③水島支所の改修による長寿命化と利便性の向上

水島支所は個別計画に基づき、長寿命化改修を行います。改修を行うなかで、老朽化した電気、機械設備（照明、空調等）については、脱炭素化を目指し、ESCO 事業による省エネルギー改修についても検討します。屋上防水や建物の外装など、建物の長寿命化改修にあたっては、食堂や1階の市民窓口機能もあわせて見直し、再配置を行い、1階の狭隘の解消を目指します。市民窓口機能の適正配置により、十分な相談スペースや待合スペースを確保し、来庁者の利便性向上を図ります。

また、水島支所5階の会議室等についても改修を検討し、幼児健診時の健診、相談スペースの狭隘の解消を目指し、スムーズで効率的な健診を実施します。

(※) ESCO 事業：Energy Service Company の略で、ESCO 事業者が、省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、省エネルギー効果の保証等により省エネルギー効果（メリット）の一部を報酬として受取る事業

④駐車場の一体的な管理と共用による駐車場不足の解消

現在、繁忙期やイベント開催時には、施設間で調整を行い、駐車スペースを相互に利用しています。整備にあたっては、水島支所内の水島北幸町第1公園を廃止又は移転し、駐車場を増設します。また、公園部分を通路（車路）に転用することで、施設間の行き来を可能にし、駐車場の一体的な管理と共用により、市民の利便性向上、駐車場不足の解消に取り組みます。

⑤市有地等の有効活用

複合施設の整備にあたっては、敷地（国有地）を継続して借りの場合と、購入する場合の市の財政的な負担などについて、今後、国（財務局）と協議を行いながら検討します。

また、水島北幸町第1公園（水島支所内）の廃止又は移転についての検討や、複合施設整備後の現水島図書館の敷地、現在、水島支所職員駐車場、資材置き場として活用している栄駅前市有地などの活用の方向性について、今後、まちづくりの視点で検討を行います。

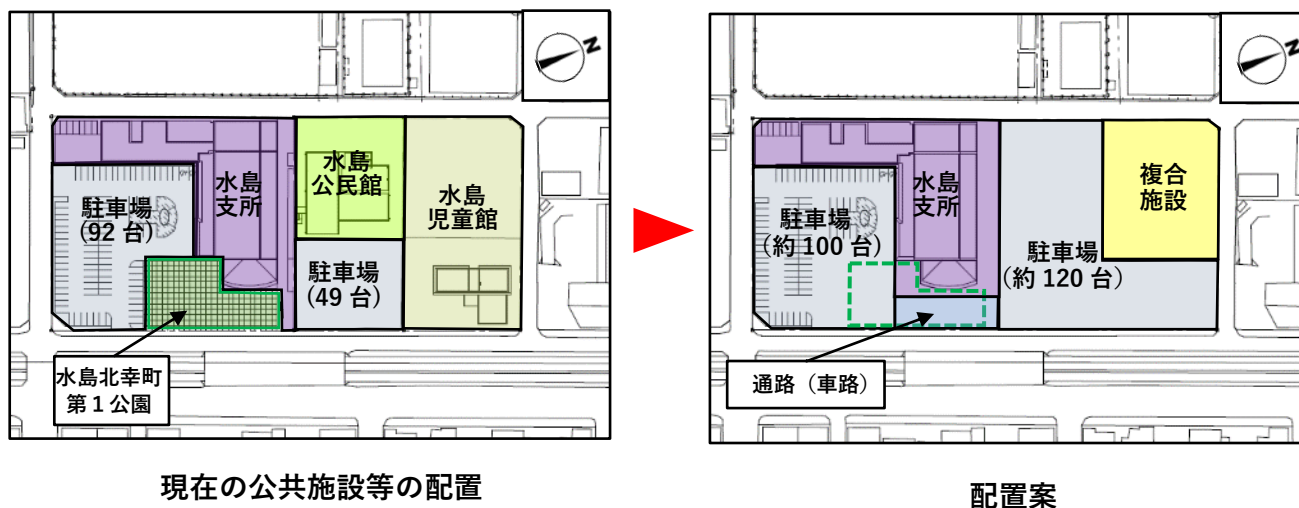
(2)配置案

配置案は、駐車場の確保（水島支所駐車場と一体的な管理、共用）、スケジュール（複合施設の早期完成）、施工性（水島公民館、水島児童館の運営への影響）などの観点で総合的に検討を行いました。

検討の結果、まず、水島児童館グラウンドに複合施設を整備し、その後、水島公民館、水島児童館の解体撤去を行い、利用者駐車場等を整備する配置案が最も合理的であると考えます。

また、水島北幸町第1公園の一部を通路（車路）に転用することで、施設の敷地内で行き来が可能になり、駐車場の一体的な管理、共用が可能になります。

なお、配置案については、今後、基本計画を策定するなかで、引き続き検討を行います。



(3) 整備手法及び整備費用

複合施設の整備、水島支所の長寿命化改修、省エネルギー改修等を行う際には、財政負担の軽減や平準化を図りつつ、効果的・効率的に事業を推進する必要があります。

整備にあたっては、倉敷市 PFI 活用指針に基づき、民間事業者が保有する技術・知識等を活かした整備手法について、基本計画を策定する過程で検討します。水島支所の長寿命化改修、省エネルギー改修については、ESCO 事業の導入も含めた整備手法の検討を行います。整備の際には、各施設の業務、運営への支障が最小限になるよう配慮したスケジュール管理を行うとともに、歩行者と車の動線を分離するなど、安全面に十分配慮します。

整備費用については、複合施設の建設事業費、水島支所の長寿命化等の改修事業費、外構工事及び附帯工事費などの費用が想定され、これらは建設位置や、建物の構造、デザイン、使用する設備機器によって変動します。現時点で建設事業費の把握は困難なため、基本計画策定時に、建物の配置や規模、機能などが確定した段階で、概算事業費の算定を行う予定です。整備費用の算定にあたっては、必要かつ機能性の高い施設計画を念頭に建設費用の削減に努めます。

(4) スケジュール

現時点で想定する今後のスケジュールは、以下のとおりです。令和 6 年度から、基本計画の検討を進め、施設の規模・機能、事業手法、概算事業費、整備スケジュール等をお示しする予定です。なお、水島北幸町第 1 公園の廃止又は移転にあたっては、都市計画の変更手続きが必要になります。

スケジュール

施設名 \ 年度	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 11 年度 (2029 年度)
複合施設	基本計画	事業者 公募・選定	設計・施工			
水島支所		事業者 公募・ 入札等	設計・施工			

5. 参考資料

3つの整備候補地についての比較は、次のとおりです。

A. 現水島公民館・水島児童館敷地

所在地	倉敷市水島北幸町1番2号、3号	
現況		
評価項目	整備場所の状況	評価
法規制等	近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率200%） 準防火地域・居住誘導区域・都市機能誘導区域	—
敷地規模	約6,400㎡	—
災害ハザード	洪水浸水深0～0.5m、津波浸水想定なし、高潮浸水深3～5m （洪水及び高潮は想定最大規模）	○
都市計画マスタープランとの整合性	文化・公共ゾーン（文化施設、公共・公益施設の集積地）	○
公共交通利便性	栄駅から約450m、バス停から約100m	○
地域全体からのアクセス	主要幹線道路に近接しており、地区全体（水島・福田・連島）からのアクセスが良い。	○
他の公共施設との連携	水島支所、水島中学校、保育園など、周辺施設との連携により、生涯学習・多世代交流の場としての活用が期待できる。水島支所と近接しているため、駐車場の共用など連携が図りやすい。	○
周辺環境への影響	水島支所や公民館、児童館などの公共施設が多く配置されているエリアであり、周辺に戸建て住宅が無いため、住環境への影響が少ない。	○
工事の施工性	水島公民館、水島児童館、水島支所の運営に配慮した施工が必要。	△
工事期間中の既存施設の運営	敷地内の空地に複合施設を整備することにより、工事期間中、一時的に駐車台数に制約が生じるものの、水島公民館、水島児童館、水島図書館の工事期間中の開館が可能。	△
スケジュールの自由度	敷地内の空地に複合施設を整備することにより、スケジュールの制約が少ない。	○
回遊拠点を結ぶエリア	回遊の拠点となる、複合施設（水島支所周辺）・水島中央公園・鉄道駅（栄駅・常盤駅）を結んだエリアが広い。	○

B. 現水島図書館敷地

所在地	倉敷市水島青葉町4番40号	
現況		
評価項目	整備場所の状況	評価
法規制等	近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率200%） 準防火地域・居住誘導区域・都市機能誘導区域	—
敷地規模	約4,100㎡	—
災害ハザード	洪水浸水深 0.5～3.0m、津波浸水深 0.3～1.0m、高潮浸水深 5～10m （洪水及び高潮は想定最大規模）	△
都市計画マスタープランとの整合性	定住環境ゾーン（主として定住環境の充実を図る市街地ゾーン）	△
公共交通利便性	常盤駅から約450m、バス停から約450m	△
地域全体からのアクセス	主要幹線道路からやや離れており、Aと比較して福田地区、連島地区からのアクセスのしやすさに劣る。	△
他の公共施設との連携	水島中央公園、水島武道館に近接しており、文化・スポーツを通じた連携が期待できるが、水島支所から離れており、連携が図りにくい。	△
周辺環境への影響	公園、武道館が立地しているエリアであるため、住環境への影響が少ない。	○
工事の施工性	水島中央公園の利用者や水島武道館の運営に配慮した施工が必要。	△
工事期間中の既存施設の運営	水島公民館、水島児童館は、工事期間中に開館可能であるが、複合施設整備に先立ち水島図書館の解体が必要となり、長期間にわたり図書館が休館となる。	×
スケジュールの自由度	工事に先行して水島図書館の解体が必要となるため、スケジュールに制約がある。	△
回遊拠点を結ぶエリア	回遊の拠点となる、複合施設（水島中央公園周辺）・水島中央公園・鉄道駅（栄駅・常盤駅）を結んだエリアが、Aと比較して狭い。	△

C. 栄駅周辺（水島東栄町第1公園・市営水島東栄町駐車場・栄駅前市有地）

所在地	倉敷市水島東栄町6番6号、7番1号、78番地22	
現況		
評価項目	整備場所の状況	評価
法規制等	商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） 防火地域・居住誘導区域・都市機能誘導区域	-
敷地規模	約9,200㎡	-
災害ハザード	洪水浸水深 0.5～3.0m、津波浸水深 0.3～1.0m、高潮浸水深 3～5m （洪水及び高潮は想定最大規模）	△
都市計画マスタープランとの整合性	定住環境ゾーン（主として定住環境の充実を図る市街地ゾーン）	△
公共交通利便性	栄駅から約50m、バス停から約300m	○
地域全体からのアクセス	主要幹線道路からやや離れており、Aと比較して福田地区、連島地区からのアクセスのしやすさに劣る。	△
他の公共施設との連携	栄駅に近接しており、公共交通機関による施設利用が期待できるが、水島支所から離れており、連携が図りにくい。	△
周辺環境への影響	周辺に住宅や商店が多くあり、交通量の増加や、施設利用者の車両が周辺の幅員の狭い道路に進出するなど、住環境への影響が懸念される。	×
工事の施工性	敷地内に他の施設がなく施工性がよい。	○
工事期間中の既存施設の運営	工事期間中の水島公民館、水島児童館、水島図書館の開館が可能。	○
スケジュールの自由度	市営駐車場の廃止・代替機能の確保などの対応が必要となるため、スケジュールに制約がある。	△
回遊拠点を結ぶエリア	回遊の拠点となる、複合施設（栄駅周辺）・水島中央公園・鉄道駅（栄駅・常盤駅）を結んだエリアが、Aと比較して狭い。	△

評価のまとめ

	A.現水島公民館 ・水島児童館敷地	B.現水島図書館敷地	C.栄駅周辺
災害 ハザード	○	△	△
都市計画 マスタープラン との整合性	○	△	△
公共交通 利便性	○	△	○
地域全体からの アクセス	○	△	△
他の公共施設 との連携	○	△	△
周辺環境 への影響	○	○	×
工事の 施工性	△	△	○
工事期間中の 既存施設の 運営	△	×	○
スケジュール の自由度	○	△	△
回遊拠点を 結ぶエリア	○	△	△
総合評価	○	△	△