

倉敷市山陽ハイツ跡地整備

基本構想

令和4年（2022年）3月

倉 敷 市

5 導入する施設・機能の活用例

山陽ハイツ跡地の特徴や立地条件などを踏まえながら、基本方針に基づき敷地を5つの大きなゾーンに分け施設整備を進めます。また、敷地内の市道がそれぞれのゾーンを結ぶことで、施設全体に一体感のある利用しやすい空間をつくれます。

(1) 導入する施設・機能の活用例

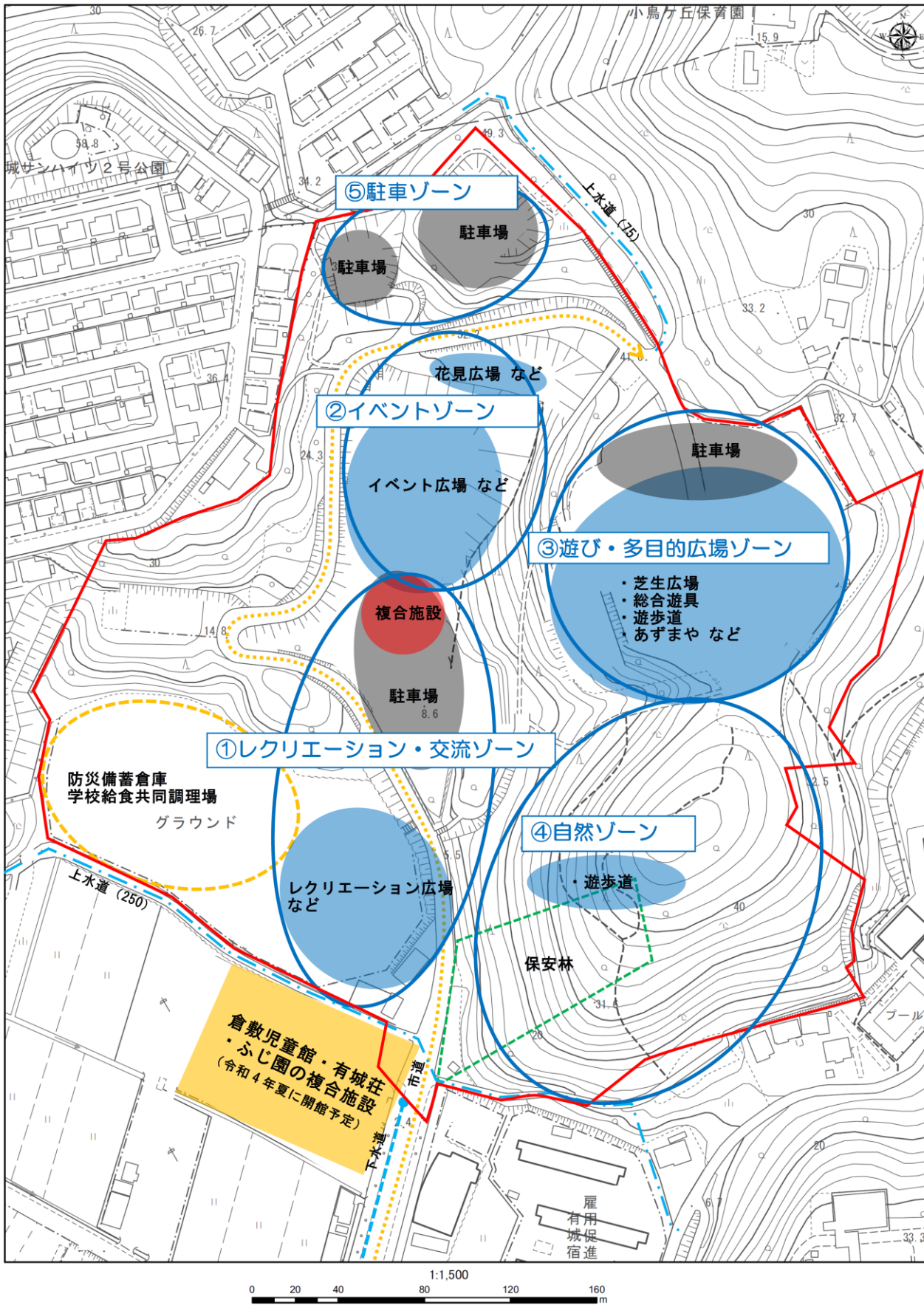
以下に、5つに分けたゾーンの平常時の活用例と災害時の活用例を示します。

ゾーン名	平常時の活用例	災害時の活用例
①レクリエーション・交流ゾーン	・レクリエーション広場 ・貸室(研修室, 文化練習室など), 飲食スペース, 公園管理施設を備えた複合施設 ・駐車場	・災害派遣車両の駐車スペース ・医療・救援活動の拠点(複合施設) ・支援物資の集積場所
②イベントゾーン	・イベント広場 ・花見広場	・災害ボランティアの活動拠点 ・支援物資の集積場所 ・炊き出し
③遊び・多目的広場ゾーン	・芝生広場 ・総合遊具 ・遊歩道 ・あずまや ・駐車場	・車両等での一時的な避難場所 ・災害ボランティアの活動拠点 ・炊き出し ・仮設住宅用地
④自然ゾーン	・遊歩道	
⑤駐車ゾーン	・イベント開催時・花見シーズン等の臨時駐車場	・車両等での一時的な避難場所 ・災害ボランティア用駐車場

※遊具や遊歩道など外遊びや健康増進等の機能を導入することで、倉敷児童館・老人福祉センター有城荘・障がい者支援施設倉敷市ふじ園の複合施設との相互利用も期待できます。

※災害時には同一敷地内に整備予定の防災備蓄倉庫・学校給食共同調理場との連携を図っていきます。また、防災ヘリコプターの発着場所としての活用についても検討します。

(2) 平常時ゾーニング計画図(案)



6 整備スケジュール及び推進体制

(1) 整備スケジュール(案)

49回 50回 2025年
51回

内 容	R3年度			R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
	1月	2月	3月				
基本構想(案)の公表		▶					
パブリックコメント実施			▶				
基本構想の公表			▶				
実施方針の公表				▶			
整備事業者募集・選定				▶			
事業契約締結					▶		
施設整備					▶	▶	▶
供用開始							▶

(2) 事業推進体制

企画経営室，防災推進課，公園緑地課，文化振興課，健康づくり課など複数部署のプロジェクトチームにより事業を進めます。

ウ 公園施設及び複合施設の規模等に関する要求水準

(ア) レクリエーション・交流ゾーン

以下に示す公園施設及び複合施設を整備する。なお、記載の内容は最低限の要求水準であり、事業者の提案を妨げるものではない。

なお、レクリエーション広場の事業予定地（グラウンド内の詳細な位置）については、学校給食共同調理場・防災備蓄倉庫整備運営事業の事業者選定後（令和4年7月頃）に示す。

名称	規模等	要求水準
レクリエーション広場	約 4,000 m ²	利用想定： サッカー・フットサル・野球・ソフトボールほか（競技目的ではなく、日々の練習等の利用を想定） a) 球技や各種イベントに使用できる広場とする。 b) 周囲には高さ 10 m 程度の防球ネットを設ける。 c) 夜間の球技等の使用を想定した照明設備を設置する。 d) 災害時の駐車スペース・支援物資集積場として活用できるよう、フェンスやネットを一部取り外し、車両が出入り可能な仕様とする。 e) 広場は、メンテナンスの容易な仕様とする。
器具庫	適宜	利用想定： 整備用ブラシ・三角コーン・野球(ソフトボール) 用ベース等 a) 広場整備等に必要の物品を収納できる器具庫を設ける。 b) 営業時間外は施錠できるものとする。
トイレ棟（ア）	適宜	a) 男女別及び多機能トイレを設ける。 b) 便器は各 1 以上とする。 c) 非接触のセンサー手洗いを設ける。 d) 換気設備、非接触のセンサー照明設備を設ける。 e) 営業時間外は施錠できるものとする。
その他	適宜	適地があれば、駐車が可能なスペースを設ける。
複合施設		a) 開館時間外は外部に面する扉・窓等の建具は施錠できるものとする。 b) 各室とも内外から施錠できるものとする。 c) レクリエーション広場及びイベント広場との連携に配慮する。 d) 2 階建て以上とする。 e) エレベーターを設ける。エレベーターの定員、積載量、速度は提案によるが、建物の規模に応じた適切なものとする。 f) 複合施設閉館時も駐車場（ア）からイベント広場に行けるよう、階段等を設ける。（なお、構造等に問題がなければ既存の体育館横階段（資料 12（1）⑩）を改修し用いても構わない。） g) フリーWi-Fiを導入できるよう配管類を整備する。 h) 館内及び、公園施設内に案内放送できる放送設備を設ける。
音楽スタジオ 共通		a) 仕上げは用途に応じた機能を満足しつつ簡素化を図るものとする。 b) 諸室および近隣への音や振動を考慮し適切な遮音・振動対策を講じることにより、周辺諸室の活動に支障がない程度の遮音性能を有すること。 c) 室内の音の残響・反響等の音環境に配慮した仕上げとする。 d) 換気が十分できること。

アイリス37-H 約6m・246m²
市民会館
大会議室 H4.7m・271m²

コンサートホール高松
911-ホール室
300m² (19.5×15.4)

兵庫文化芸術センター
911-ホール室
331m² (22.5×14.7)

愛知芸術文化センター

大911-ホール室
370m²
中911-ホール室
275m²

		e) 壁の1面に固定壁面鏡（高さ：1.8m程度、横幅：壁の一面よりも少し短い程度）、カーテン、バレエ用バーを設ける。（間口・奥行きいずれの面でも構わない。） f) 床は平土間、フローリング仕上げとする。（上履き専用としての利用を想定） g) 各部屋の入口付近に靴の履き替え・靴箱設置が可能なスペースを確保すること。 h) スタジオ単位での空調設定ができること。
音楽スタジオA	240 m ² 程度	利用想定： オーケストラ・吹奏楽・和太鼓・合唱ほか ※セミコンサート・グランドピアノ1台を設置予定 a) 1階に設ける。 b) 天井高3.3m以上とする。 c) 間口または奥行きの一边を20m程度とする。 d) 大型楽器（和太鼓、ティンパニ等）を搬入するための高さ2.5m以上、有効間口2.0m程度の施錠ができる扉を設けること。 e) 4tトラックからスタジオAまで大型楽器（和太鼓・ティンパニ等）を台車等で雨にぬれず搬入搬出ができること。（玄関を使っても搬入口を設けても構わない。） f) グランドピアノ設置想定箇所の床補強を行うこと。
音楽スタジオB	120 m ² 程度	利用想定： オーケストラ・吹奏楽・和太鼓・合唱ほか ※セミコンサート・グランドピアノ1台を設置予定 a) 1階に設ける。 b) 天井高3.3m以上とする。 c) 間口と奥行きの差を小さくすること。 d) 大型楽器（和太鼓、ティンパニ等）を搬入するための高さ2.5m以上、有効間口2.0m程度の施錠ができる扉を設けること。 e) 4tトラックからスタジオBまで大型楽器（和太鼓・ティンパニ等）を台車等で雨にぬれず搬入搬出ができること。（玄関を使っても搬入口を設けても構わない。） f) グランドピアノ設置想定箇所の床補強を行うこと。
音楽スタジオC	30 m ² 程度	利用想定： 楽器演奏・合唱・ダンスほか a) 間口と奥行きの差を小さくすること。
楽器庫	75 m ² 程度 (全5室)	a) 1階に設ける。 b) 10m²以上の楽器庫を5室設け、全75m²程度とする。 c) 楽器庫のうち2室は20m²以上とし、高さ2.5m以上、有効間口2.0m程度の扉とすること。 d) 搬入・搬出作業が容易にできるよう、音楽スタジオA及び音楽スタジオBの近くに配置されていることが望ましい。 e) 楽器を容易に搬入搬出可能で、各室に施錠できること。 f) 楽器の品質が落ちないように、遮光性や換気に配慮すること。
多目的室	80 m ² 程度 ×2室	利用想定： 日本舞踊・ヨガ教室・体操教室・会議・研修ほか a) 床はフローリング仕上げとする。 b) 長机10本・椅子30脚程度を収納できる収納庫を設ける。（室に併設していることが望ましいが、室に近い場所に収納庫を別に設けても構わない。） c) 各室にプロジェクター及びスクリーンを設置する。

		d) 2室を1室として一体的に利用できること。
フリー スペース	提案による	利用想定： キッズスペース、ラウンジ、図書コーナーほか a) キッズスペースには安全性を確保したうえで、子ども（幼児・小学生ほか）の利用を想定したボルダリングウォールを設置する。 b) 室として整備せず、ホール・廊下のような仕様でも良い。 ※その他、施設利用者の興味をひく施設・機能の提案を期待する。
更衣室	適宜	利用想定： ランニング・サイクリング等の拠点としての利用、音楽スタジオ利用者・各種運動教室利用者の更衣等 a) 男女別のほか多機能更衣室（障がい者・LGBT等対応）を各1室（計3室）確保すること。 b) シャワールームを男女別は各2室ずつ、多機能更衣室は1室設ける。 c) 洗面化粧台を適宜設ける。 d) ロッカー（縦515mm、横900mm、高さ1,790mm程度）を3台ずつ（多目的更衣室は1台）設置可能とする。なお、ロッカーは備品として市が別途調達する。 e) カードキーを導入する等防犯対策を講じること。
管理事務室	40㎡程度	a) インターネット、FAX、電話、テレビ等の通信回線を整える。 b) 館内、レクリエーション広場及びイベント広場にできるだけ目の行き届きやすい配置とする。 c) 給湯スペース、更衣室を設ける。（※管理事務室内でなくて構わないが近い場所に配置するのが望ましい。） d) 受付・総合案内に対応できるようカウンターを設置する。
救護室	適宜	利用想定：救護室や授乳室 ※管理事務室の近い場所に配置するのが望ましい。
飲食 スペース	提案による	利用想定： 音楽練習等館内利用者、イベント広場利用者 a) 屋内の飲食可能なスペースとする。 b) 小規模なカフェ等の飲食施設が入居することが可能なスペースとし、最低限の給排水設備を設ける。 c) ガス厨房設備等の設置は想定しない。 d) イベント広場からの出入りを可能とする。 e) 給湯スペースを設ける。なお、管理事務室の給湯スペースとの併用も可能とする。
トイレ	適宜	a) 男女別及び多機能トイレを各階に設ける。 b) 便器は施設規模を考慮し設定する。 c) 非接触のセンサー手洗いを設ける。 d) 換気設備、非接触のセンサー照明設備を設ける。 e) 洋式で暖房便座・温水洗浄便座・擬音装置の機能を有しているものとする。 f) 多機能トイレの室内には、ベビーチェア・ベビーベッド・オストメイト用設備を設置する。 g) 2階に設置するトイレは複合施設閉館時もイベント広場からの出入りを可能とすること。ただし、イベント広場に別にトイレ棟を設置することを妨げるものではない。 h) 施錠できるものとする。

玄関・通路	適宜	a) ポスター掲示板を2か所以上設置すること。 b) 館内行事予定を表示できるモニターを設置する。 c) 玄関出入口用の録画機能付き監視カメラを設け、管理事務室にモニターを設置する。 d) 玄関出入口は自動扉とする。 e) 必要に応じて手すり等を設置する。 f) 各階にAED（自動体外式除細動器）用ボックスを設置する。
機械室・倉庫・ゴミ置場等	適宜	
駐車場（ア）	60台以上 ※可能な限り多くの台数を確保することが望ましい。	a) 複合施設に隣接して設ける。 b) 歩道の整備等により歩車分離を図る。 c) 駐車ますを設ける。 d) 駐車ますには、車止めを設ける。 e) 障がい者用駐車ますを設ける。必要台数は、事業者が提案する整備計画に応じて適用される「移動等円滑化に関するガイドライン」等に準ずる。 f) 障がい者用駐車ますから複合施設出入口までは、雨天時の通行に配慮する。 g) 屋外灯を設ける。 h) 災害用マンホールトイレを設ける。
駐輪場	20台程度	a) 屋根付きとする。

（イ） イベントゾーン

以下に示す公園施設を整備する。なお、記載の内容は最低限の要求水準であり、事業者の提案を妨げるものではない。

名称	規模等	要求水準
イベント広場	約 3,500 m ²	利用想定： フリーマーケット、マルシェ、キッチンカー等 a) 屋根のない主に芝生の広場とする。 b) 腰掛け、季節を感じられる植栽等を整備すること。 c) 雨天時も使用可能な舞台・ステージを設ける。イベント開催時等、複合施設と連携して使用することを想定する。なお、複合施設に一体的に整備することも妨げない。 d) キッチンカー等の車両の進入を可能とすること。また、必要に応じて進入路を整備すること。 e) 屋外電源設備（100V/15A）を4基程度設ける。 f) 炊事場（給排水設備）を設ける。 g) 北側の臨時駐車場からも入場できる階段等を設ける。 h) 事務所で操作可能な照明を設ける。 i) 住宅地への騒音等の対策を講じること。 j) トイレは複合施設と併用でも構わないが、複合施設の閉館時も利用できること。
花見広場	適宜	a) 既存の旧山陽ハイツの桜並木を眺められる広場とする。 b) 安全に配慮し、必要に応じて柵・フェンス等を設ける。 c) イベント広場との行き来ができる階段等を設ける。 d) 臨時駐車場としての利用も想定する。

倉敷市山陽ハイツ跡地整備基本構想（案）のパブリックコメント集約結果

No.	御意見の要旨	倉敷市の考え方
1	自然や市民のふれあいと防災機能をもった施設は前提として、倉敷市第七次総合計画のめざす将来像である「豊かな自然と紡がれた歴史・文化を次代へ繋ぎ 人と人との絆と慈しみの心で地域を結ぶまち倉敷」の実現をめざして、倉敷市独自の文化・産業・日本遺産などを発信する中心点としての場所を目指して欲しい。 取り入れて欲しいテーマは「歴史」「文化」「未来創生」「紡ぐ」「協働」「サステイナブルパークCo-production」。 具体例としては、ジーンズやワイナリー等のミニ工房、水島、児島、玉島、船穂、真備地区の特産の紹介と各地に足を運んでみたいと思わせるようなブースの設置。倉敷市に関するコンテンツを誰もが発信できるようなスタジオを整備。市長と企業の対談発信の場。企業やユーザー、市民にらしきの魅力発信に活用してもらう（群馬県庁舎3階官民共創スペース「NETSUGEN」を参考に）。	山陽ハイツ跡地に整備する複合施設は、倉敷市山陽ハイツの貸会議室機能と倉敷市文化交流会館の文化練習室機能との複合化となりますが、その他の機能を付加することも検討します。 地元特産品のブースや、共有スペースの設置については、機能の一例として参考とさせていただきます。

2	整備地については、美観地区からの距離も近くアクセスも容易なため、美観地区に次ぐ観光スポットとしての施設にもなって欲しい。 具体例としては、工房やワイナリー、フルーツを売りにしたパーラーなど官民連携施設や日本の原風景をモチーフにしたデザインと防災機能の両立を目指した施設、滋賀県に2014年に作られて、2020年には県内一の観光客数を集めるまでになった「ラ コリーナ近江八幡」をお手本にした施設にして欲しいです。「ラ コリーナ」は日本の原風景をモチーフにした施設で、園内には菓子店・カフェ・農場・ガレージなどがあり、自然体験の事業も行われています。また、展望がいため、児島地区に次ぐサンセットフェスタの開催。	ホームページで「ラ コリーナ近江八幡」を拝見いたしました。山陽ハイツ跡地整備においても、マルシェや自然体験など、様々なソフト事業を展開できるような広場等の整備を検討してまいりたいと考えています。
3	SDGs（※）が学べる施設として、国内外に発信できる施設づくりを目指してほしい。 具体例としては、SDGsの17の目標ごとに倉敷市で取り組まれている事例や倉敷市役所の取り組みを紹介したブースの設置、企業PRの場に、市民や企業で更新してもらい、里山を市民で管理、育てていく施設、農業体験ができる施設、給食センターについては、見学や食育の場になる施設、農場体験で作ったものを調理できる施設、防災備蓄倉庫で	ご提案のとおり、例えば、ゼロカーボンシティの実現に向け、ZEBや再生可能エネルギー、省エネ設備等の導入などSDGsの達成に資する施設整備を目指したいと考えています。 ご提案をいただいた防災講座などの取組については、新施設の貸会議室やイベントゾーン等を活用したソフト事業として取り入れていくことも考えられます。

3	は、倉敷市の災害リスク（具体的、直感的な）や防災について学べる施設。	
4	基本構想（案）「5 導入する施設・機能の活用例」について、「市道がそれぞれのゾーンを結ぶことで、施設全体に一体感のある利用しやすい空間をつくる」とありますが、よくある構造に思えます。①レクリエーション、②イベントゾーン、③遊び・多目的広場ゾーン・交流ゾーン、④自然ゾーンなどが相互に行き来できるようになるのであれば、そちらをアピールした方がいいのではないのでしょうか。計画図の鎖のような構造ではなく、蜘蛛の巣状の構造ができるのであれば、より一体感や利便性を感じられると思います。	高低差があり斜面も多い地形ですが、公園施設を一体的に活用いただけるよう、可能な限り遊歩道等を整備したいと考えています。
5	山陽ハイツの貸会議室機能と文化交流会館の文化練習室機能の複合化では、練習室からの音漏れ等への防音防振対策が必要となりますが、大音量と振動がする楽器もあるため、堅牢な建物或いは防音等対策にコストをかけたとしても、その効果は限定的であり、他の活動を妨げることになります。 そのため、各練習室と会議室は、それぞれ棟を分け、一定の距離を空けて配置すべきと考えます。また、トイレは共有できる配置とし、シャ	山陽ハイツ跡地に整備する複合施設の文化練習室は、防音・防振対策のほか、音楽練習室と会議室の配置などを工夫し、できるだけ近隣や諸室に音や振動の影響が少ない設計となるよう、整備事業者へ発注する際に求めていると考えています。

5	ワールームは現在の使用状況からも不要とすれば、集約化するだけでもコストメリットはあると考えます。よって、複合化ありきとせず、集約化も選択肢に含めて検討すべきと考えます。	
6	複合化により、大練習室の面積が縮減されると、大人数の団体の活動は制限されます。利用頻度が高く、民間等にも代替施設がない大練習室については、文化振興の観点も踏まえ、縮減とならないよう全体の中で調整すべきと考えます。	施設の仕様については、現在の文化交流会館の練習環境をできるだけ維持できるように考えてまいります。
7	音楽練習室で質の高い音楽を創造するには音響がとても重要となります。そこで、設計にあたっては、利用を希望する文化団体をはじめ、音響専門家の意見も取り入れ、適切な空間設計が検討される体制づくりが必須であると考えます。	山陽ハイツ跡地に整備する複合施設は、文化交流会館の文化練習室を利用する団体の皆様へ行ったアンケートも参考にさせていただきます。
8	施設を市民に提供する場でなく、ソフトが提供できる施設として、自然とのふれあい方や学びを提供できるイベントの開催やコミュニティの設置が必要と考えます。 具体的には、ネイチャーゲーム・キャンプ教室・野鳥観察・野草教室・ニュースポーツ体験・写真教室・俳句の会・絵画教室・ドッグランを併設し犬の飼い方教室・自然体験教室等を主催又はコーディネート出来る管理運営者が必要と考えます。	山陽ハイツ跡地の自然や地形を活かし、様々なアイデアや創意工夫を発揮したソフト事業を展開できる民間事業者を選定し施設の管理運営を行いたいと考えています。

9	利用者の要望や、時代に合わせ、改善出来る様、自由度のある運営体制が必要と考えます。	民間事業者による管理運営（指定管理者制度など）を検討しています。
10	（施設の外觀・デザインについて）定期的にコンペを行い、建築家や、アーティストの発表の場として場所を提供して、施設の外觀を変化させ、飽きの来ない施設としてくのは如何でしょうか。	市民に飽きられることのない施設となることは大切な観点であると認識しており、参考とさせていただきます。
11	山陽ハイツ跡地の施設について、下記の設置を希望します。 1) 音響の良い音楽練習室（会議室主体ではないもの） 2) 客席300名ほどの使い勝手・音響の良い小ホール 市民モニターアンケートにて「音楽、演劇など趣味を楽しむため」に多くの票が集まっています。また、他の上位の回答（運動、遊び、食事など）は他の場所でも行える選択肢が多いものですが、音楽・演劇などに関しては専用の場所が必要となり、選択肢が非常に限定されます。 倉敷市文化交流会館の音楽練習室は、部屋の広さ・音響・ピアノの設置などで優れた施設であり、音楽を楽しむ者として大変に重宝していました。山陽ハイツ跡地の新施設でも同様以上の音楽練習室（会議室では音響が得られない）を設計していただきたいと強く要望します。 また、練習の成果を発表・披露し、他の市民にも音楽・芸術鑑賞を行う機会を増やすためにも、小規模で気軽に使用できるホールを作成して	山陽ハイツ跡地に整備する複合施設の文化練習室は、音響、防音・防振、面積などを考慮しながら利用される方の利便性の向上を図るとともに、安全に配慮し照明等も整備する予定です。また、Web予約など運営面でのご提案についても検討していきます。 なお、ご提案の定員300名ほどの小規模のホールの整備については今回の整備計画には含まれておりませんので、市民会館や芸文館などの文化施設や基幹公民館のホールのご利用をご検討ください。

11	いただければ、使用頻度が増え、観客による会場の認知向上に繋がるか と思います。 ◆練習室について ・大きな音漏れがしないこと（他の施設の利用者に迷惑を掛けないこと） ・折り畳み椅子があること ※倉敷市内の新しい施設にある椅子は硬く、大きく、座面に角度があり腰痛持ちには辛い ・使用予約がし易いこと（WEB・電話での予約・空き確認が可能、定期使用が可能） ・音楽練習室が複数あればありがたい（パート練習など使い勝手が非常に良くなる） ・小ホールの舞台と同じ大きさの練習室があること（舞台リハやオペラ稽古などが可能） ◆小ホールについて ・グランドピアノがあること ・舞台袖が広く、楽屋も設置して客演を呼ぶなどの企画がし易いこと ・客席は座り心地が良いものを ◆山陽ハイツの立地について	
----	---	--

11	・駐車場までの道路に適度に街灯があること 倉敷市文化交流会館が無くなることは利用者としては残念ではありますが、市内中心部ではない場所に施設ができることは、交通渋滞に巻き込まれることがないため車所有者にはありがたく思います。 素晴らしい施設が開館することを期待しています。	
12	老若男女が生涯にわたって天候や季節を気にすることなくコンスタントに健康増進が図れるスポーツであるスカッシュは、オリンピックの新競技種目の最終候補にもなったこれからの花形となりうるニュースポーツであり、アジア競技大会の正式競技種目でもあります。 スカッシュコートを整備し、スカッシュスクールを開催すれば、益々愛好者は増大し、コート利用料ばかりでなく、スクールの受講料収益も見込む事が可能だと考えます。また、大会を誘致できれば会場利用料としての収益も見込む事が出来ます。 については、スポーツ・レクリエーション施設として数面のスカッシュコートの建設を要望します。	山陽ハイツ跡地整備では、様々な年代の方が気軽に取り組めるような運動・健康増進に寄与する機能を導入したいと考えています。

※ SDGs（エス・ディー・ジーズ）とは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。世界にある課題をみんなで解決し、将来にわたって続くよりよい世界をめざすため、平成27（2015）年の国連サミットで採択された令和12（2030）年を年限とする国際目標です。地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓い、「貧困をなくそう」など17の目標（ゴール）と、「令和12（2030）年までに、各国定義によるあらゆる次元の貧困状態にあるすべての年齢の男性、女性、子どもの割合を半減させる」など169の達成基準（ターゲット）から構成されています。