

シビックゾーン官民連携事業の 基本的な考え方 (案)

「シビックゾーン官民連携事業の基本的な考え方(案)」は、現時点でのシビックゾーン官民連携事業の市の基本的な考えをまとめたものであり、今後、本案を基に市民や民間事業者と意見交換を行い、更新する予定です。

令和 8 年 9 月
宝塚市

目次

第1章 基本的な考え方について	3
1. 基本的な考え方の目的	3
2. シビックゾーン官民連携事業の目的.....	3
第2章 シビックゾーンの概要.....	4
1. 位置・概況.....	4
2. 土地情報.....	5
3. 上位・関連計画におけるシビックゾーンの位置付け	8
4. 事業の対象施設.....	9
第3章 ビジョンの検討.....	32
1. ビジョン検討のプロセス.....	32
2. 市民・利用者の視点.....	32
3. まちづくり・行政の視点.....	38
第4章 基本的な考え方.....	47
1. ビジョン・コンセプト.....	47
2. 民間事業者に期待する役割と効果	48
4. 事業者選定プロセス	54
5. 事業スキーム.....	55
第5章 今後の進め方.....	56
1. 想定する事業スケジュール	56
2. 市場調査・市民ワークショップの実施	56

第1章 基本的な考え方について

1. 基本的な考え方の目的

市役所及びその周辺エリアは、かつて企業の事業用地や福利厚生施設として利用されてきましたが、社会経済情勢の変化に伴う企業の撤退に伴い、順次跡地に公共施設を整備してきました。現在は、多様な公共施設が集積するシビックゾーンとして、市民生活を支える拠点を形成しています。

令和 4 年度(2022 年度)には、新庁舎・ひろばが整備され、「いこい・つどい・ささえあう市民のひろば」を目標像とし、末広中央公園等との一体管理を目指す取組がはじまりました。公園や新たに整備した市役所前ひろばなどを対象に、公園の魅力を発揮できる事業手法等に係るサウンディング調査を行い、民間事業者からは、「対象施設・範囲を広く設定する方が事業規模を大きくでき、サービス向上や管理運営の効率化が図りやすい」との意見が多数挙がりました。

令和 7 年度(2025 年度)には、シビックゾーン内の建物施設を含めたサウンディング調査を行いました。個別施設に対する利活用提案はあったものの、エリアの魅力向上やにぎわいの創出等を一体的にマネジメントする具体的な提案は得られませんでした。民間事業者からは、「市としてこのエリアをどうしたいのか、というビジョンや具体的方針を示さなければ、コストや労力を掛けて具体的な検討や提案は難しい」との意見があり、これが事業化に繋がるような提案が得られなかった主な要因でした。

市の厳しい財政状況や公共施設の老朽化の進行、人員不足などの課題を背景に、大規模な公共施設が集中するシビックゾーンでは市全体への影響も大きいことから、持続可能な形で公共施設への転換が求められます。また、公民館や市立スポーツセンター・末広体育館の指定管理との現在の協定が、令和 10 年度(2028 年度)末までとなっており、この機会を新たな形への転換を図る契機と考えています。

シビックゾーンの基本的な考え方(以下「基本的な考え方」という。)は、現状や課題を踏まえ、ビジョンや事業内容など、シビックゾーンにおける官民連携事業に係る内容について、市の基本的な考え方を示すものです。

2. シビックゾーン官民連携事業の目的

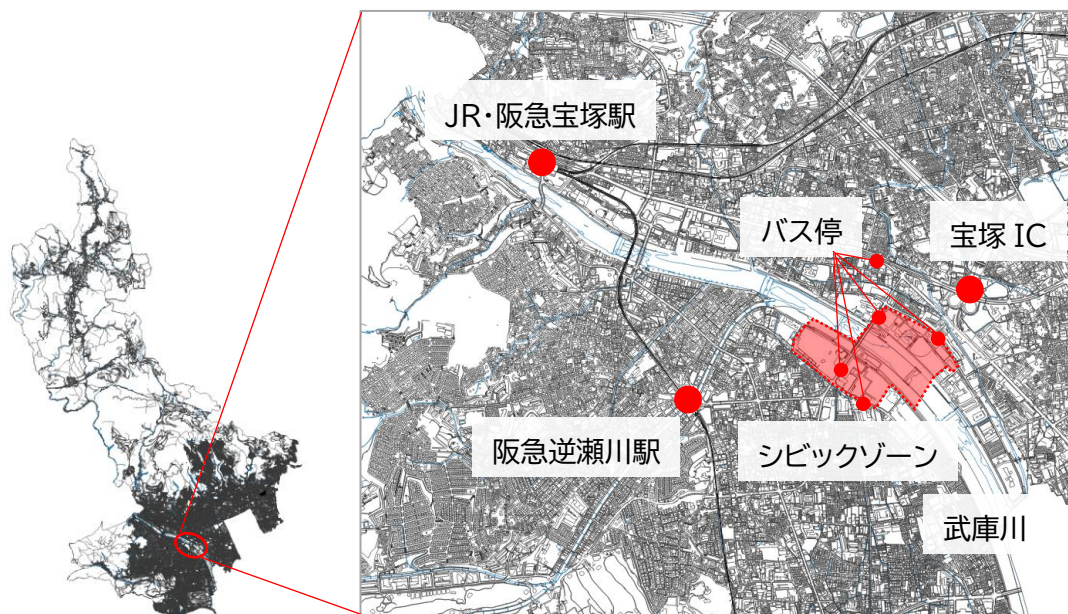
シビックゾーン官民連携事業とは、民間活力の導入により、シビックゾーンの魅力を高め、新たな付加価値や賑わいを生み出すことや公共施設の維持管理負担を低減することにより、エリアが抱える課題の解決と持続的な行財政経営への転換を図るものです。

第2章 シビックゾーンの概要

1. 位置・概況

シビックゾーンは市役所を中心とし、武庫川も含めて約 600m圏内に公共施設が集積しているエリアです。

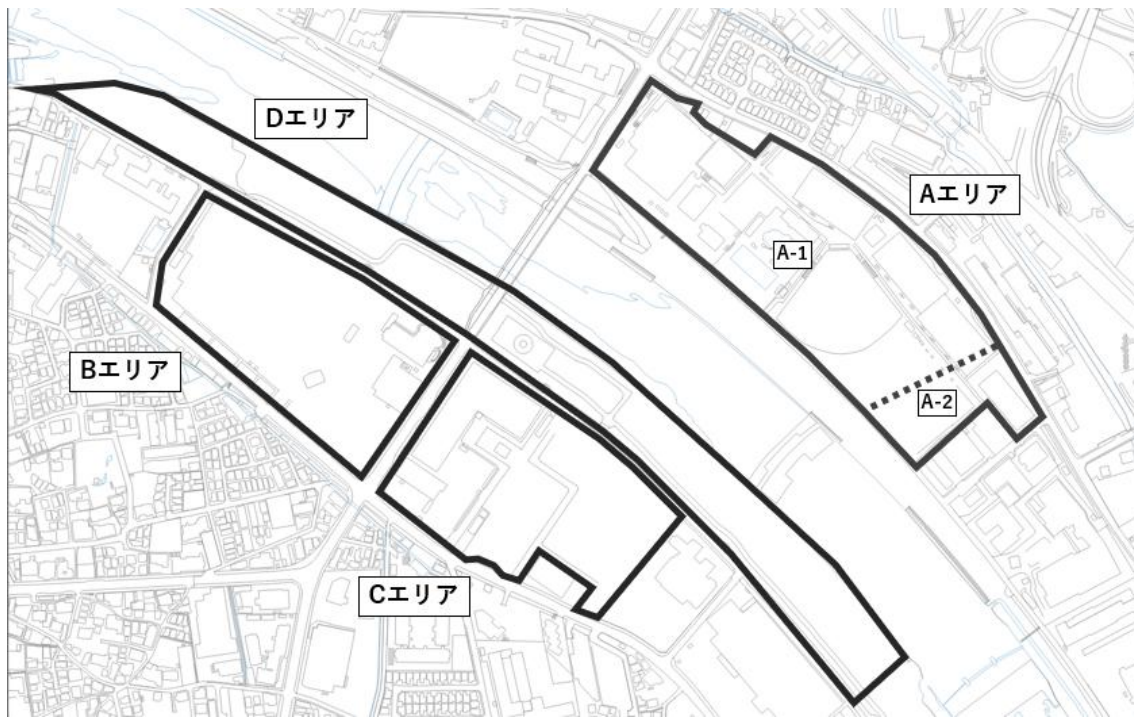
最寄り駅の阪急逆瀬川駅から徒歩で約 15 分の位置にあります。JR・阪急宝塚駅、阪急逆瀬川駅などからバスが出ており、エリア内に複数のバス停があります。また、エリアの近くには宝塚 IC も位置していますが、通過交通が多いことや河川で道路がボトルネック状になっていること等により、渋滞が発生しやすいエリアとなっています。



2. 土地情報

対象とする土地の都市計画等について、基本的な情報を示します。

(1) 都市計画等情報

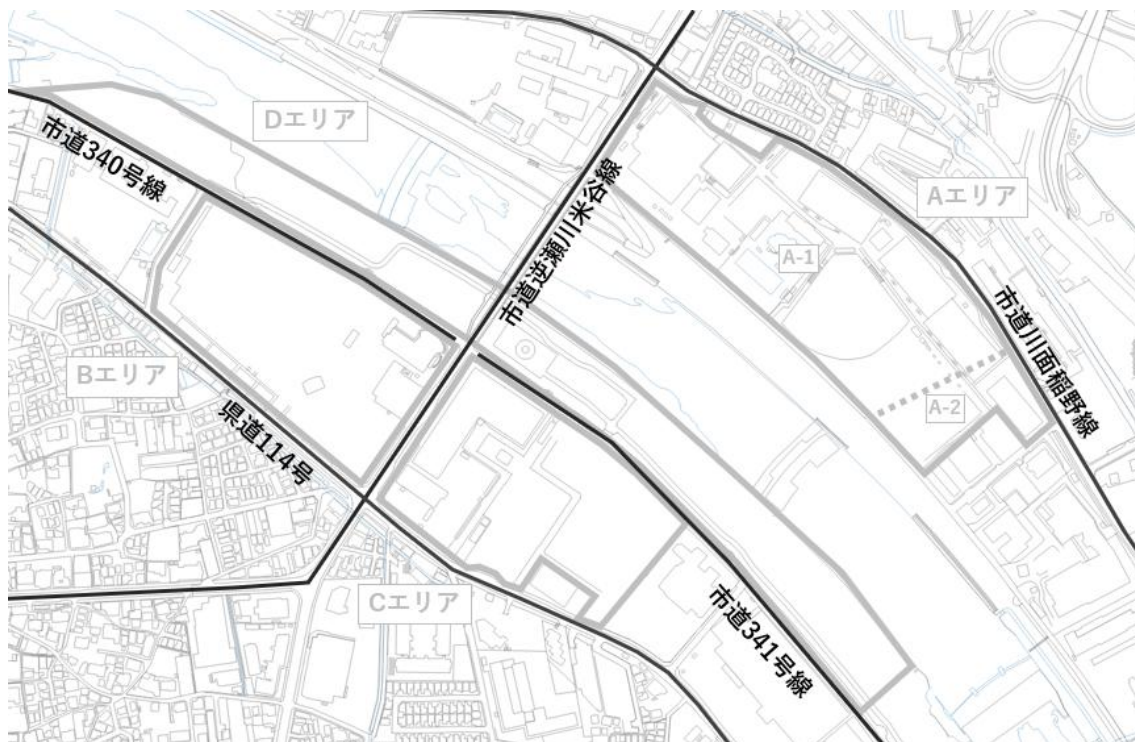


エリア	A-1	A-2
住所	宝塚市小浜 1 町地内	
施設	市立スポーツセンター、教育総合センター、教育総合センター第 1 分室	
用地地域等	二種住居地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200/60	200/60
高度地区	第六種高度地区	—
地区計画	—	—
立地適正化計画	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域
景観	景観計画区域	景観計画区域
その他都市計画	都市計画公園(一部)	都市計画公園(一部)、ごみ焼却場(一部)

エリア	B	C
住所	宝塚市未広町地内	宝塚市東洋町地内
施設	未広中央公園、未広中央公園駐車場、未広体育館、中央公民館	市役所前ひろば、中庭ひろば、市役所ロータリー、市役所内駐車場、市役所公用駐車場、市役所駐輪場、市役所本庁舎、市役所第二庁舎、第二庁舎外構ひろば
用地地域等	二種住居地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200/60	200/60
高度地区	第四種高度地区	第四種高度地区
地区計画	—	東洋町地区地区計画
立地適正化計画	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域
景観	景観計画区域	景観計画特定地区
その他都市計画	都市計画公園(一部)	—

エリア	D
住所	宝塚市未広町地内、東洋町地内
施設	武庫川河川敷緑地
用地地域等	市街化調整区域
容積率/建蔽率	100/60
高度地区	—
地区計画	—
立地適正化計画	—
景観	—
その他都市計画	都市計画緑地

(2) 道路情報



県道 114 号	幅員約 13m
市道逆瀬川米谷線	幅員約 16m
市道川面稲野線	幅員約 9m
市道 340 号線	幅員約 10m
市道 341 号線	幅員約 8m

3. 上位・関連計画におけるシビックゾーンの位置付け

まちづくりの方針として、市の上位計画や関連計画においてシビックゾーンがどのように位置付けられているかを以下に示します。

上位計画や関連計画では「魅力ある環境を活かしながら、市民の「暮らし」と「安全」を支え、民間の力で新たな付加価値やにぎわいを生み出すエリア」としてシビックゾーンを位置付けており、これを官民連携で目指します。

- 暮らしを支える「シビック拠点」(都市計画マスタープラン・立地適正化計画)
市役所をはじめとする公共公益機能や、健康・スポーツ機能が集積し、市民の暮らしをサポートする拠点。
- にぎわいを生む「みどりのシビック拠点」(みどりの基本計画)
末広中央公園や武庫川の豊かな自然を活かし、魅力ある都市環境の創造と、市民が気軽に集い楽しめる「にぎわいの拠点」。
- 市の「重要防災拠点」(地域防災計画・都市計画マスタープラン)
市役所(災害対策本部)、末広中央公園(広域避難地)、スポーツセンター(物資・応援受入)など、大規模災害時においても機能し続ける中枢拠点。
- 官民連携による「新たな付加価値の創出の場」(パークマネジメント計画)
公共空間(公園、ひろば、公共施設など)を民間事業者の創造性を発揮する場として提供し、新たな付加価値や賑わいを生み出す実践エリア。

4. 事業の対象施設

(1) 市役所

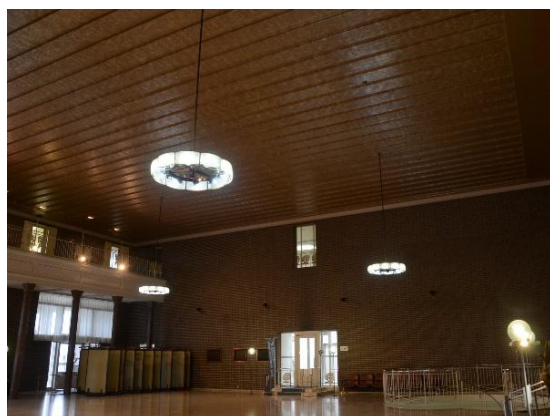
① 施設の目的・概要

市の行政事務を司る中心施設であり、市民の暮らしを支える中枢機能が集積しています。

本庁舎は、市役所機能だけではなくその外観でも地域にとっての象徴的な存在となっています。武庫川を臨むように建てられた庁舎は、市内に居住していた著名な建築家・村野藤吾氏により、「近代的にして且つややクラシック風な表現」という構想のもと設計されました。また、庁舎内には一般市民も利用可能な職員食堂もあり、市民に開かれた庁舎としての役割も果たしています。

第二庁舎は令和 4 年(2022 年)に建設された市長部局と上下水道局の合同庁舎です。災害対策本部の設置場所となっており、想定最大規模の洪水を考慮した高床設計や、電気設備の屋上配置など、高い防災レジリエンスを備えています。

第二庁舎の整備時には、市役所の敷地内には「市役所前ひろば」や「中庭ひろば」といった屋外空間が併せて整備され、市民の憩いの場として利用されており、今後はイベントの会場等としてさらに活用されていくことを目指しています。



② 施設情報

関連する法律/条例	【本庁舎、第二庁舎】 地方自治法第 4 条第 1 項 地方自治法第 244 条第 1 項 宝塚市役所位置条例 宝塚市庁舎管理規則 宝塚市庁舎防火管理規程 宝塚市庁舎会議室管理規程 宝塚市上下水道局庁舎管理規程 宝塚市上下水道局庁舎防火管理規程 【市役所内駐車場】 宝塚市立市役所内駐車場条例 宝塚市立市役所内駐車場条例施行規則
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/ 建築面積/ 延床面積/ 構造/ 建築年(築年数)	【敷地面積】43,021.87 m² 【建築面積】10,398.03 m² 【延床面積】28,625.17 m² (本庁舎:約 22,300 m²、第二庁舎:約 5,200 m²) 【構造及び建築年】 本庁舎:SRC 造/1980 年建築(築 46 年) 第二庁舎: RC 造/2022 年建築(築 4 年)

利用者数/ 利 用 料 金 収入	利用台数:約 27 万台/年 利用料金収入:約 1,380 万円/年 ※正確な利用者数は把握が困難なため、駐車場のみ記載
運営・維持 管理経費	約 310,000 千円/年
今後 30 年 の 大 規 模 改 修 費 用 (概算)	約 5,210,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 老朽化による修繕箇所が多い。
- ・ 慢性的に会議室や倉庫が不足している。
- ・ 著名建築家による作品であるため、修繕時に配慮が必要。

● ソフトの課題

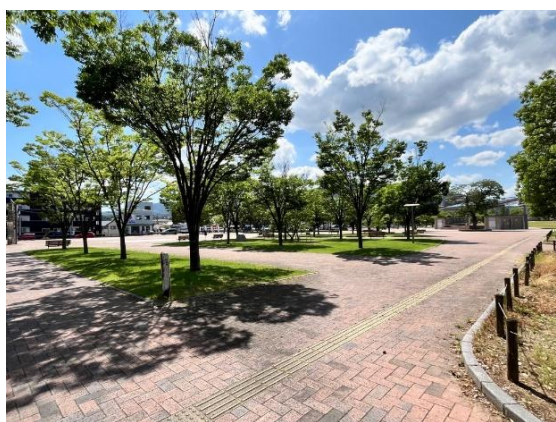
- ・ 清掃、守衛、機械設備、電話交換、総合受付駐車場トラブルなどの迅速な対応が求められ、臨機応変な指示ができる統括が必要である。
- ・ 中庭ひろば、市役所前ひろば及び 2 階市民ホールなどのスペースを今後活用していきたい。閉庁時の対応などを検討しなければならない。

(2) 末広中央公園

① 施設の目的・概要

阪神・淡路大震災の後に整備された、市を代表する防災公園です。敷地の大部分を占める広大な芝生広場に加え、複合遊具や健康遊具、夏季限定で稼働する噴水など多様な設備が整っており、子どもから高齢者まで幅広い世代の憩いの場となっています。また、休日には芝生広場などで様々なイベントが開催され、多くの人でにぎわっている様子も見られます。

災害時には「広域避難地」や「救援物資の荷捌き拠点」としての役割を担います。また、地下には耐震性貯水槽が埋設されていたり、災害時にシートを被せて応急生活空間として活用できるベンチやパーゴラが設けられていたり防災公園としての設備も備えられています。



② 施設情報

関連する法律/条例	都市公園法 宝塚市都市公園条例 宝塚市都市公園条例施行規則
配置	 公園敷地 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	【敷地面積】41,420.23 m² 【建築面積】543.44 m² 【延床面積】495.15 m² 【構造及び建築年】 RC 造一部 S 造/2004 年開園(築 22 年)
利用者数 /利用料金収入	利用台数:約 18 万台/年 利用料金収入:約 1,900 万円/年 ※正確な利用者数は把握が困難なため、駐車場のみ記載 ※末広中央公園、中央公民館、末広体育館で駐車場を共有 (利用台数、料金は合計の数値)
運営・維持管理経費	約 34,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 80,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 施設・設備の老朽化により、維持管理コストが増大している。
- ・ 公園内に日陰が少ない。

- ・ 駐車場に普通車区画しかないため、バス等の大型車が利用できない。
- ・ 駐車場が狭小のため、大規模イベントの開催が困難である。
- ソフトの課題
 - ・ 都市公園法に基づく施設のため、利用には一定の制限がある。
 - ・ 利用者マナーへの対応。

(3) 末広体育館

① 施設の目的・概要

末広中央公園に隣接するインドアスポーツの拠点です。アリーナとスタジオを備え、アリーナはバスケットボール、バレーボール、バドミントンなどの球技、スタジオはダンス、フィットネスといった多様な種目に利用されています。アリーナでは市民大会などにも活発に活用されていますが、空調設備がないことが長年の課題となっています。



② 施設情報

関連する法律/条例	スポーツ基本法 宝塚市立スポーツ施設条例 宝塚市立スポーツ施設条例施行規則
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	【敷地面積】3587.62 m² 【建築面積】1877.76 m² 【延床面積】2013.26 m²

	【構造及び建築年】 SRC 造/1971 年建築(築 55 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:約 7.7 万人/年 利用料金収入:1,000 万円/年
運営・維持管理経費	約 11,600 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 390,000 千円

③ 施設の課題

● ハード面の課題

- ・ 施設の築年数が 60 年に近づいており、改修や更新についての方針整理が必要な時期にきている。
- ・ 定期的に小規模な修繕を行うことが望ましいが、施設が大規模なため、指定管理業務での対応範囲である 60 万円を上回る修繕が多くなり、十分な対応ができていない。結局大規模な修繕になった際に、予算要求するという対応になっているため、適切な保全ができていないと言いがたい。
- ・ 空調設備がなく、特に夏場には利用者の熱中症になる危険性がある。
- ・ もともと企業の保養施設であったため、スポーツ施設として十分な機能を備えていない。
- ・ 大会を行うのであれば、駐車場の台数確保が必要。

● ソフト面の課題

- ・ 観客席が確保できないため、大会の開催は困難。

(4) 武庫川河川敷

① 施設の目的・概要

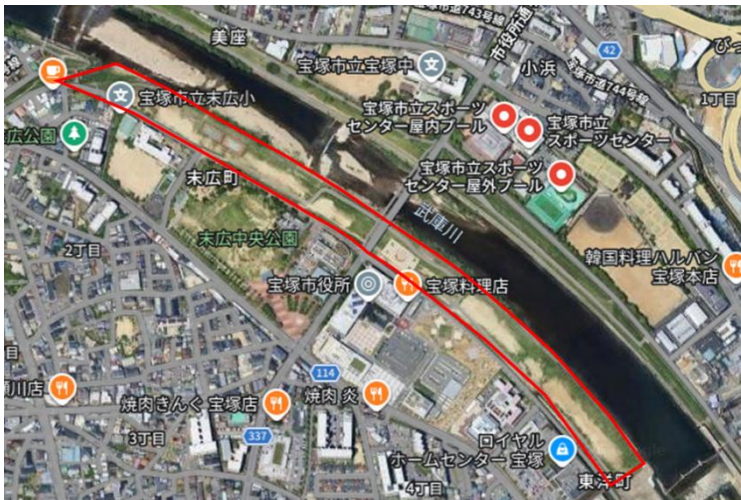
兵庫県が管理する河川敷を市が占用し、市民が気軽に自然やスポーツを楽しめる空間として整備しています。

ウォーキング、サイクリング、ピクニックなど憩いの場としてよく利用されています。右岸にはシンボル広場や花壇のほか、テニスコート、フットサルコート、サッカーコート、ゲートボール場が設置されており、スポーツスクールや個人の練習に幅広く活用されています。

また、毎年 12 月下旬には「宝塚ハーフマラソン大会」のメインコースとなり、美しい山並みを背景に多くのランナーが駆け抜ける舞台となります。



② 施設情報

関連する法律/条例	河川法 宝塚市都市公園条例 宝塚市都市公園条例施行規則
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	※ハコモノ施設なし 【面積】58,900 m ² 【開園年】1986 年開園(開園後 40 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数不明 利用料金収入は無料
運営・維持管理経費	約 14,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	なし

③ 施設の課題

- ハードの課題
 - ・ 県管理河川を占有している公園であるため、維持管理において県の許可が必要になるケースがあり、対応に時間を要する場合がある。また、新規での施設整備が河川管理上、制限される場合が多い。
- ソフトの課題
 - ・ 武庫川河川敷のテニスコート等について、現状が窓口受付のみなので、申し込みが不便である。

(5) 市立スポーツセンター

① 施設の目的・概要

市民のスポーツ及びレクリエーションの振興を図り、心身の健全な発達に寄与するために設置された総合スポーツ施設です。体育館、プール、球場、武道館などが一箇所に集約されています。市民のスポーツ活動での利用や、充実した講座などもあり、広くスポーツの場を提供する施設となっています。

総合体育館にはメイン・サブのアリーナが設けられており、通常の利用に加えて市民大会やプロスポーツの出前講座、スポーツの大規模イベントなども開催されます。武道館にある柔道場と剣道場は習い事などで利用されており、また活動の後に皆で食事や歓談するのによく利用されている無人パーラーもあります。屋内プールには 25m プールが設置されており、年間を通じて水泳教室が行われています。

屋外施設も充実しており、野球場、多目的グラウンドやテニスコートは市民大会や各種競技の基幹施設として稼働しています。また、夏季限定で開放される 50m プールやスライダー付きの屋外プールが人気で、夏休みには子ども連れの利用者でにぎわっています。



② 施設情報

関連する法律/条例	スポーツ基本法 宝塚市立スポーツ施設条例 宝塚市立スポーツ施設条例施行規則
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	【敷地面積】68,807 ㎡ 【建築面積】10,718 ㎡ 【延床面積】21,655 ㎡ (総合体育館:約 13,200 ㎡、武道館:約 2,450 ㎡、 屋外プール:約 830 ㎡、テニスコート管理棟:約 500 ㎡、 野球場管理棟:約 320 ㎡、屋内プール:約 3,430 ㎡、バーベ キュー場:約 52 ㎡) 【構造及び建築年】 総合体育館:SRC 造/1986 年(築 40 年) 武道館:SRC 造/1986 年(築 40 年) 屋外プール:RC 造/1989 年(築 37 年) テニスコート管理棟:RC 造/1990 年(築 36 年) 野球場管理棟:RC 造/1991 年(築 35 年) 屋内プール:RC 造/1992 年(築 34 年) バーベキュー場:W 造/1993 年(築 33 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:約 84 万人/年 利用料金収入:約 1.3 億円/年

運営・維持管理経費	約 131,000 千円/年
今後 30 年の大規模改修費用(概算)	約 1,660,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ プロスポーツ大会や、全国大会を誘致するには設備が足りない。
- ・ 施設修繕の経緯などの情報が一元管理されておらず、単発で発生する事案ごとに対応しているため、修繕や更新に関する優先順位の決定が困難になってきている。
- ・ 定期的な小規模修繕による予防保全を行うことが望ましいが、施設が大規模であることや、施設の老朽化が顕著であり、予算要求から設計、工事までの期間も必要となることから、迅速な保全ができていない。
- ・ 駐車場の動線が悪く、駐車場で渋滞が発生している。さらに、その渋滞が入出庫に影響し、公道にまで渋滞を発生させている。
- ・ 施設規模に対し駐車可能台数が少ない。

● ソフトの課題

- ・ 利用者が多く、施設の老朽化、スタッフの接客などの運営に対する苦情が発生した際、指定管理者だけではなく市が直接利用者に対応しなければならないケースがある。

(6) 教育総合センター

① 施設の目的・概要

教職員の資質向上を目的とした研修・研究機能と、市民向けの教育相談機能を併せ持つ施設です。また、この業務を担う教育委員会の部署の執務場所にもなっています。

教育関係職員の各種研修が放課後や長期休暇中に集中的に行われます。また、市内の学校施設のネットワークセンターの役割もあり、サーバーや機器が設置されています。

1 階には誰でも利用できる自習スペースや、図書館の分室(小浜・安倉分室)が設置されており、教職員だけでなく児童生徒や一般市民の学習・読書活動の場としても親しまれています。



② 施設情報

関連する法律/条例	教育基本法 地方教育行政の組織及び運営に関する法律 教育総合センター条例
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/	【敷地面積】3,012.003 m² 【建築面積】1,534.428 m²

建築年(築年数)	【延床面積】4,399.43 ㎡ 【構造及び建築年】RC 造/1993 年建築(築 33 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:4.3 万人/年 利用料金収入:なし
運営・維持管理経費	約 39,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 490,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 視聴覚室の電動式移動観覧席など、現状の利用実態に対してオーバースペックで老朽化した設備があり、維持管理や更新の要否が課題となっている。
- ・ 築 30 年が経過し、全面的に老朽化しており、修繕が必要な個所が増加している。また、トイレや授乳室の設備が古く、使いにくい。
- ・ 駅から遠く、最寄りのバス停も便数が少ないため、公共交通機関での利用が極めて不便である。
- ・ 本庁や他の施設から離れている。
- ・ 駐車場及び駐輪場が狭く、利用状況によってはすぐに満車になる。

● ソフトの課題

- ・ 教職員の研修施設という性質上、施設(貸し部屋)の利用が、特定の曜日や時間帯に偏っており施設の有効活用が十分になされていない。
- ・ 事業内容から不特定多数の市民が出入りを許容することが困難なため、特に平日については部屋の空き時間を開放することができず、自習室、図書館以外のスペースの市民の利用には制限がある。

(7) 教育総合センター第1分室

① 施設の目的・概要

不登校状態にある中学生にとって安心できる居場所をつくとともに、社会的自立を支援する「教育支援センター中学部 Pal」として運営されています。集団活動、学習活動、創作活動などを通じて、一人ひとりの状況に合わせた柔軟な支援を行っています。ベテランの指導員や心理士が配置されており、カウンセリングを含めた心のケアも行われています。敷地内には小さな運動場があり、子どもたちがのびのびと体を動かせる環境が整えられています。



② 施設情報

関連する法律/条例	教育基本法 地方教育行政の組織及び運営に関する法律 教育総合センター条例
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/	【敷地面積】68,807 ㎡ 【建築面積】10,718 ㎡

建築年(築年数)	【延床面積】21,655 ㎡ (第 1 分室:700.23 ㎡) ※スポーツセンターの敷地内に位置している。 【構造及び建築年】RC 造/1969 年建築(築 57 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:1900 人/年(子どもの年間延べ来所数) 利用料金収入:なし
運営・維持管理経費	約 200 千円/年 ※上記は一部の維持管理経費であり、その他は教育総合センターに含まれている
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 110,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 築 60 年に近づいており、建替え等を考えなければならない時期になっている。
- ・ 市立スポーツセンターの駐車場が不足しているため、分室の休日や長期休暇中に市立スポーツセンターの駐車場として利用しており、車がグラウンドに乗り入れることで、土が押し固まって滑りやすくなり、平日の児童生徒の活動時にケガをするリスクが高まっている。

● ソフトの課題

- ・ 不登校状態にある中学生への配慮が必要である。

(8) 中央公民館

① 施設の目的・概要

2018年に現在地へ新築移転した、市民の文化活動や学習、にぎわいの拠点です。

多目的に利用できるホールのほか、学習室、造形室、レクルームなどの貸室を備え、多様なグループ活動やイベントに対応しています。1階には学生や社会人に広く利用されている自習スペースがあり、静かな学習環境を提供しています。末広中央公園に隣接しているため、同時にイベント等の控室として利用されることもあります。



② 施設情報

関連する法律/条例	社会教育法 宝塚市立公民館設置管理条例 宝塚市立公民館設置管理条例施行規則 宝塚市立公民館の利用料金に関する規則
配置	 画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	【敷地面積】4,118.05 ㎡ 【建築面積】1,671.95 ㎡ 【延床面積】2608.02 ㎡

	【構造及び建築年】RC 造/2018 年建築(築 8 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:11 万人/年 利用料金収入:約 12,000 千円
運営・維持管理経費	約 55,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 270,000 千円

③ 施設の課題

● ソフトの課題

- ・ 公民館は 3 館あるため、運営主体は 3 館が同じであることが望ましい。
- ・ 社会教育法に基づく施設のため、営利目的の利用などの制限がある。
- ・ 現指定管理者は意欲的に多種多様な講座を実施しているが、指定管理者の変更により講座の安定的な提供が維持できない可能性がある。

(9) 東公民館

※シビックゾーン内の公共施設ではないが、公民館は 3 館一体の運営が望ましいことから、対象施設とする。

① 施設の目的・概要

東消防署との複合施設で、他の二館と比較して特に文化・芸術活動の設備が充実しています。本格的なイベントに活用されるホールのほか、ドラムやアンプを備えた 3 つの音楽スタジオを設置しており、バンド練習などの音楽活動が盛んです。また、造形室には電気窯が設置されており、陶芸などの創作活動にも対応しています。



② 施設情報

関連する法律/条例	社会教育法 宝塚市立公民館設置管理条例 宝塚市立公民館設置管理条例施行規則 宝塚市立公民館の利用料金に関する規則
配置	山本南 2 丁目 5 番 2 号  画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026
敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/	※東消防署との複合施設である。 【敷地面積】5,012.515 m ²

建築年(築年数)	【建築面積】2,330.754 m ² 【延床面積】5,055.361 m ² (東公民館:3,859.43 m ²) 【構造及び建築年】RC 造/1987 年建築(築 39 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:11 万人/年 利用料金収入:8,000 千円
運営・維持管理経費	約 95,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 390,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 駐車場が小さく、イベント時には満車となり周辺道路に渋滞を発生させることがある。
- ・ 3 つの音楽スタジオにあるドラムやアンプ、ホールの舞台照明などの専門設備について、職員に操作方法や知識が不足しているため、適切な維持管理や対応が困難な場合がある。
- ・ ホール舞台照明、吊り物や造形室の電気窯などの高額な専門備品の老朽化が進んでいるが、入替に多額の費用を要する。

● ソフトの課題

- ・ 社会教育法に基づく施設のため、営利目的の利用などの制限がある。
- ・ 現指定管理者は意欲的に多種多様な講座を実施しているが、指定管理者の変更により講座の安定的な提供が維持できない可能性がある。

(10) 西公民館

※シビックゾーン内の公共施設ではないが、公民館は 3 館一体の運営が望ましいことから、対象施設とする。

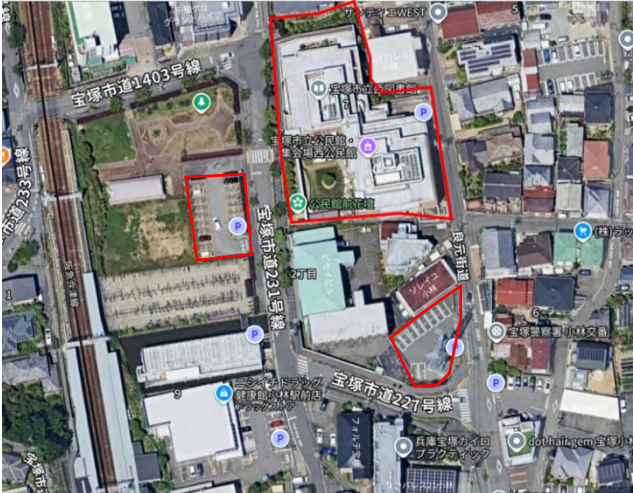
① 施設の目的・概要

西図書館との複合施設で、地域住民の生涯学習やコミュニティ活動の場として利用されています。地域に密着した生涯学習の拠点として、多様な講座やイベントが企画・立案されており、自分たちの学びたいことを深める場となっています。

駅から徒歩 3 分という好立地に加えて、図書館が併設されているため、読書や調べ物と併せて公民館の活動に参加できるなど、利便性の高い施設です。



② 施設情報

関連する法律/条例	社会教育法 宝塚市立公民館設置管理条例 宝塚市立公民館設置管理条例施行規則 宝塚市立公民館の利用料金に関する規則
配置	小林 2 丁目 7 番 30 号  画像©2026Airbus,Maxar Technologies、地図データ©2026

敷地面積/建築面積/ 延床面積/構造/ 建築年(築年数)	※西図書館との複合施設である。 【敷地面積】2,740.53 m ² 【建築面積】1,642.48 m ² 【延床面積】5,487.47 m ² (西公民館:3,676.16 m ²) 【構造及び建築年】RC 造/1993 年建築(築 33 年)
利用者数 /利用料金収入	利用者数:約 10 万人/年 利用料金収入:21,000 千円
運営・維持管理経費	約 111,000 千円/年
今後 30 年の大規模改 修費用(概算)	約 760,000 千円

③ 施設の課題

● ハードの課題

- ・ 建物の老朽化によるクレームが増えていたり、備品の劣化による既存備品の更新が頻発したりしている。

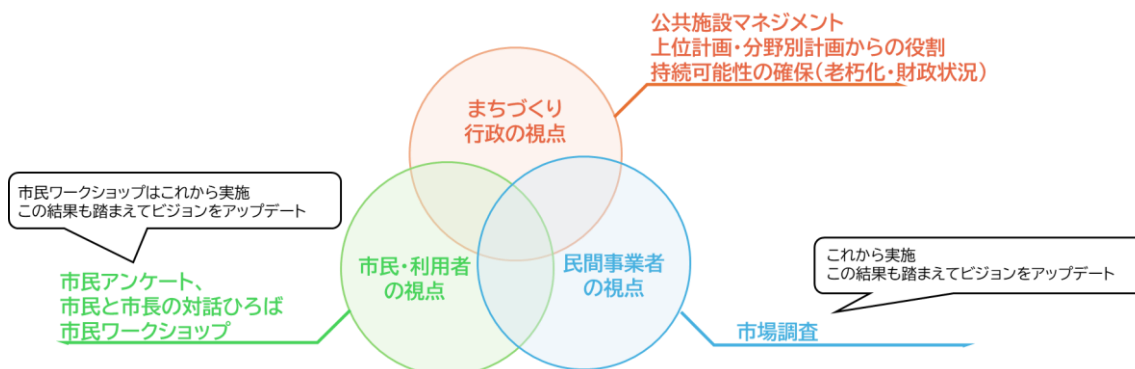
● ソフトの課題

- ・ 社会教育法に基づく施設のため、営利目的の利用などの制限がある。
- ・ 現指定管理者は意欲的に多種多様な講座を実施しているが、指定管理者の変更により講座の安定的な提供が維持できない可能性がある。

第3章 ビジョンの検討

1. ビジョン検討のプロセス

「第2章 シビックゾーンの概要」で示したことについて、「何を行い、どのような姿を目指すのか(=ビジョン)」の検討を、市民・利用者の視点、まちづくり・行政の視点、民間事業者の視点で行います。



2. 市民・利用者の視点

(1) 市民アンケート、市民と市長の対話ひろばの実施

市民がシビックゾーンの公共施設をどのように利用しているのか、満足していることや不満に感じていることは何か、どのような機能があったら利用したいと思うかなど、ビジョン検討のための基礎データを収集するため、市民アンケート(Web 回答方式)を行いました。また、市民と市長の対話ひろばのテーマとして、市長がシビックゾーンの現状と課題を説明し、直接市民と意見交換を行いました。



市民アンケート(Web 回答方式)

広報誌、公式 LINE、X 等で配信し、
455 件の回答を頂きました。

※対象施設は市民の日常的な利用が想定
される市役所、中央公民館、末広中央公
園、武庫川河川敷緑地、市立スポーツセ
ンター、末広体育館です。

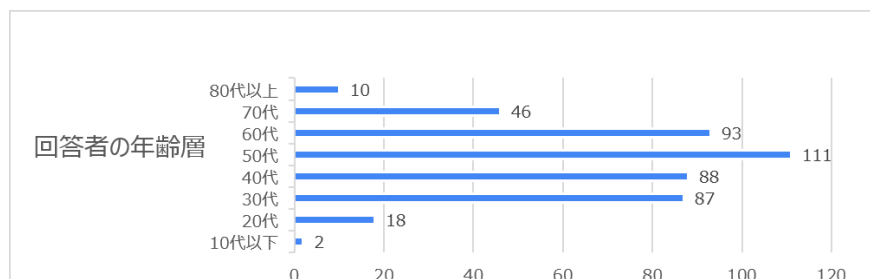


市民と市長の対話ひろば

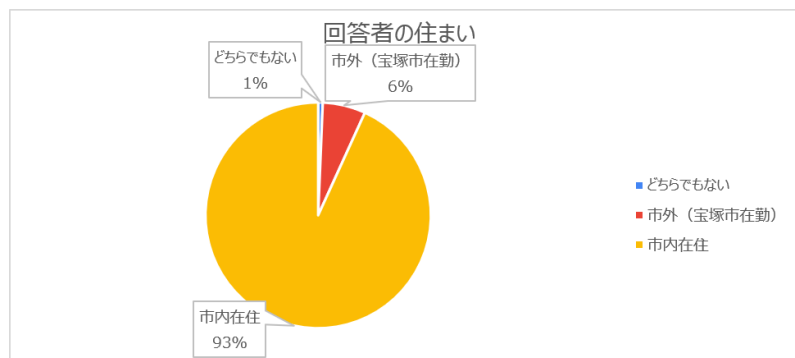
市内 4 か所で開催し、
様々な年代の、延べ 96 名の方に
ご参加頂きました。



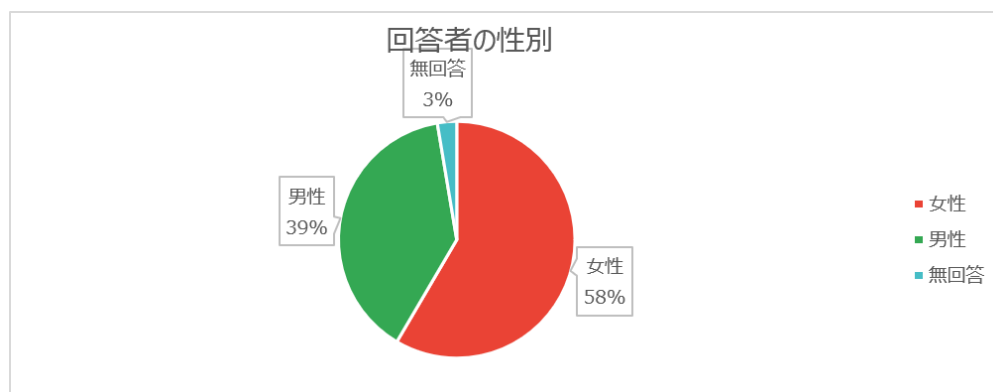
市民アンケートの回答者は 30～60 代が中心で、特に 50 代が最も多くの回答数を占めていました。



また、市内在住者が 93%を占めており、次いで、宝塚市在勤の回答者が 6%でした。



性別は、58%が女性であり、男性は39%でした。



※その他、アンケート結果の詳細については、別添資料をご参照ください。

(2) 施設の利用実態

利用する施設×利用頻度をみると、中・高頻度で利用している方が一定数いる一方で、低頻度又は利用している施設なしと答えた方が多数います。普段、シビックゾーンの公共施設を利用していない方もアンケートに回答されており、利用の有無にかかわらず、関心を持たれていることが分かります(潜在的顧客の存在)。

利用頻度	合計 / 市役所	合計 / 末広中央公園	合計 / 武庫川河川敷	合計 / スポーツセンター	合計 / 末広体育館	合計 / 中央公民館	合計 / 利用している施設なし
高頻度利用 (ほぼ毎日～週1回)	48	52	64	36	15	8	0
中頻度利用 (月に1回～月に数回)	51	96	66	30	7	42	0
低頻度利用 (年に数回)	166	86	44	43	5	59	0
利用なし	2	0	0	1	0	1	255
総計	267	234	174	110	27	110	255

一方、年代別の各施設の利用の有無を見ると、施設によって偏りはあるものの、幅広い年代に利用されており、多世代が各施設を利用している実態が分かります。

年代	合計 / 市役所	合計 / 末広中央公園	合計 / 武庫川河川敷	合計 / スポーツセンター	合計 / 末広体育館	合計 / 中央公民館	合計 / 利用している施設なし
シニア層 (60代～)	90	61	63	17	4	45	88
現役ミドル世代 (50代)	68	47	36	22	7	29	68
若者・子育て世代 (10～40代)	109	126	75	71	16	36	99
総計	267	234	174	110	27	110	255

<考察>

市民の利用ニーズに応じて開催されている教室の開催状況からは、平日の昼間はシニア向けや幼児向けの教室が多く、夕方や休日は子どもたちのスポーツ教室、夜は現役(ミドル)世代の利用といった具合に、ライフステージ(年代)に応じた活動時間に合わせて、教室が開催されており、時間帯を分けて同じ施設を多世代が利用している実態が分かります。また、施設の管理者は、平日日中はシニアが、夕方は子どもたちとその送迎の親、夜は大学生や社会人と、時

間帯により、利用者の中心層の変化を日々の業務の中から感じています。

例：市立スポーツセンターでの教室の開催状況(抜粋)

教室名	曜日	時間
ソフトエアロビクス	木曜日	10:15～11:15
ぽこ・あ・ぽこ(2～3 歳児)	火曜日	10:15～11:30
幼児体育教室(4～6 歳児就学前)	月曜日	14:45～15:45
インドアテニス	木曜日	10:15～11:45
ジュニアテニス	月曜日	17:10～18:40
卓球	水曜日	20:00～21:00

(3) シビックゾーンに求める機能

市民アンケートにて、「シビックゾーンにどのような機能があったら良いと思うか」を調査(自由記述)し、全世代から以下の3つが多く挙げられました。

また、その他の意見として、アクセス改善・渋滞解消、駐車場・駐輪場の確保など、「より訪れやすいようにするためのインフラ整備」の要望もありました。

① カフェ・飲食・くつろぎ：

飲食をしながら快適にくつろげる空間

② 休憩・待機・談笑できるスペース(日陰・屋内)：

日陰や屋内という気候から守られた環境で気兼ねなく時間を過ごせる空間

③ 運動・ボール遊び・スポーツ・アウトドア、子どもの遊び場・居場所：

遊びや活動の空間や機会の提供

【シニア層(60代以上)】

求める機能	合計 / カウント
カフェ	88
休憩・待機・談笑できるスペース(日陰・屋内)	45
運動・ボール遊び・スポーツ・アウトドア	33
アクセス改善・渋滞解消	32
レストラン	17
物販・商業施設	15
駐車場・駐輪場確保	14
ドッグラン・しつけ教室	14
読書・自習スペース(日陰・屋内)	13
売店・コンビニ	12

【現役ミドル層(50代)】

求める機能	合計 / カウント
カフェ	61
運動・ボール遊び・スポーツ・アウトドア	32
休憩・待機・談笑できるスペース（日陰・屋内）	26
駐車場・駐輪場確保	24
読書・自習スペース（日陰・屋内）	23
子どもの遊び場・居場所	20
アクセス改善・渋滞解消	19
キャンプ・バーベキュー	9
ドッグラン・しつけ教室	8
レストラン	8

【若者・子育て層(10代～40代)】

求める機能	合計 / カウント
カフェ	149
子どもの遊び場・居場所	101
アクセス改善・渋滞解消	53
運動・ボール遊び・スポーツ・アウトドア	52
休憩・待機・談笑できるスペース（日陰・屋内）	49
駐車場・駐輪場確保	38
レストラン	35
キャンプ・バーベキュー	33
読書・自習スペース（日陰・屋内）	24
売店・コンビニ	21

市民と市長の対話ひろばでは、以下の意見が挙がりました。

- 武庫川等の景色を楽しみながら飲食ができるカフェ、コンビニの設置など、そこに行くこと自体が目的となる空間の要望
- 末広中央公園や武庫川河川敷は「とにかく日陰(木陰)や休憩できる屋内・ベンチが少なすぎる」など、夏の過酷な暑さ対策を求める声
- 周辺商業施設との連携や市役所食堂などと連携したエリア一体的な集客・動線の仕掛けの要望
- 花火大会や夏祭り、キッチンカーの日常的な出店など、市民が楽しめるイベントの開催の要望
- 末広中央公園などで、子どもたちがボール遊びなどを周辺の安全を確保しながら思いっきり楽しめるような工夫の要望
- 有料のスケートパークやドッグランの設置要望
- 河川敷のランナーなどの利用者が使えるようなトイレやシャワーの設置要望
- 循環バスの運行など、アクセス改善の要望

- 宝塚新大橋や市役所通りの道路渋滞の改善要望
- 駐車場の立体化などの駐車場不足の改善要望

<考察>

市民アンケートや市民と市長の対話ひろばの意見をまとめると、求められている機能は以下となっており、全天候型のサードプレイス(天候の影響をあまり受けずに、気軽に時間を過ごせたり、楽しめたりできる空間)の整備が求められています。

- 日陰や屋内など、天候に関係なく快適に過ごせる場所
- スポーツやアウトドアなど、遊べる・活動できる場所
- カフェや談笑スペースで、一人でも複数でも、気軽に時間を過ごせる場所

(4) 現状のシビックゾーンに対する不満

市民アンケートで、施設ごとの不満の集計結果を以下に示します。

施設により、違いはありますが、全施設に共通する不満としては、求める機能でも挙がっていたアクセスの悪さ、渋滞、駐車場不足に加え、施設・設備の老朽化、日陰・休憩所の不足などのハード面の不満が挙がりました。

また、遊具が汚れているやトイレが汚い、雑草が多いなどの維持管理面の不満や、行きたいと思うような設備やコンテンツ提供の不足などのソフト面の課題が挙げられました。

【市役所】

不満	合計 / カウント
施設が古い・内装が汚い・暗い	23
アクセスが悪い	22
案内・動線が悪い・分かりにくい	22
窓口対応が悪い・待ち時間が長い	18
駐車場が使いにくい	11
総計	96

【市立スポーツセンター】

不満	合計 / カウント
施設が古い・汚い・臭う	20
駐車場・駐輪場不足	16
施設・設備が使いにくい・魅力がない	13
予約が取りにくい・混んでいる	10
駐車料金が高い	5
予約システム(方法含む)が不便	5
総計	69

【末広体育館】

不満	合計 / カウント
空調がない	14
施設・設備が古い、破損している	7
観戦スペースが少ない	6
トイレが汚い	3
予約が取りにくい・混んでいる	1
待機スペースが狭い	1
総計	32

【中央公民館】

不満	合計 / カウント
カフェがほしい	4
アクセスが悪い	4
接客の質が低い	4
駐車場・駐輪場不足	2
駐車料金が高い	2
情報発信不足	2
施設・設備が使いにくい・魅力がない	2
総計	20

【末広中央公園】

不満	合計 / カウント
遊具・設備・コンテンツ等に魅力がない	15
駐車場不足	14
設備（バスケットゴール、ドッグラン等）を充実させてほしい	10
日陰がない	9
遊具の管理ができていない（古い、汚れている等）	8
総計	56

【武庫川河川敷緑地】

不満	合計 / カウント
日陰がない・休憩できる場所がない	13
遊具・設備・コンテンツ等に魅力がない	11
設備（バスケットゴール、ドッグラン等）を充実させてほしい	9
雑草が多い	7
利用規制を緩和してほしい（バーベキューや花火等）	5
総計	45

3. まちづくり・行政の視点

(1) 行財政経営の課題

行政の視点では、経営資源(ヒト・モノ・カネ)が以下のとおり厳しい状況にあり、課題となっています。

① 厳しい財政状況(カネ)

令和8年(2026年)3月公表の財政見通しでは、今後10年で約22.9億円の収支不足の見通しであり、収支改善が喫緊の課題となっています。本市は全庁を挙げて

収支改善に取り組んでいるものの、新ごみ処理施設及び新病院の整備などの大規模プロジェクトに伴う支出の増大や社会保障関連経費の増大等により、更なる収支改善が必要な状況です。

② 人員不足(ヒト)

人口減少に伴って人手不足が進行しています。将来推計人口の人口減少率を用いた今後の職員数のシミュレーションでは、令和32年(2050年)の職員の見込数は、令和7年(2025年)から13.2%減少する見通しとなっています。

従来通りの公共施設の運営・維持管理の方法では、今後もサービスを提供し続けることが困難になることが見込まれるため、持続可能な運営・維持管理方法への転換が必要です。

③ 公共施設の老朽化(モノ)

本市の公共施設は高度経済成長期の急激な人口増加や都市化に伴う行政需要の増大に応じて集中的に建設されました。これらの集中的に作られた公共施設の老朽化や劣化が一斉に進んでおり、今後の保全・維持管理・施設の更新費用が更なる収支不足の要因となる懸念があります。

また、市民ニーズも時代と共に変化していることから、従来の公共施設のあり方(サービス内容、配置、規模、運営方法、維持管理方法)にとらわれず、施設を安全に利用できる環境を整えつつ、社会的ニーズの変化などの外部環境の変化に対応できる公共施設へと見直しを行う、公共施設の再編が必要です。

【シビックゾーン内の建築物の影響】

シビックゾーン内の公共施設は、本市の公共施設の中でも大規模な施設が多くあり、行財政経営への影響が大きくなっています。

築年数では、特に末広体育館と教育総合センター第1分室の老朽化が進んでおり、施設の更新を検討しなければならない時期が来ています。

末広体育館については、市民アンケートでも、空調がないことや施設の老朽化についての不満が挙がっていることから、対策を検討する必要があります。

※築年数が50年を超えたものを着色しています。

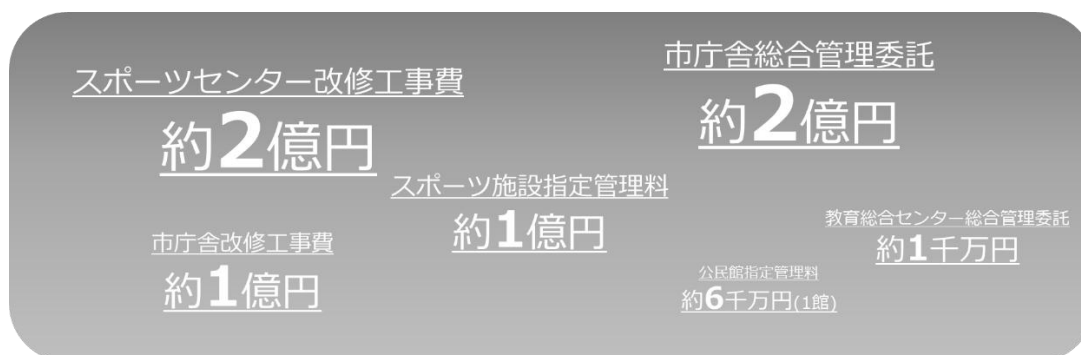
施設名	建築年度	築年数	床面積(㎡)	一般的な耐用年数
市庁舎	1980	46	約 22,300	60 年
第二庁舎	2022	4	約 5,200	
中央公民館	2018	8	約 2,600	
末広体育館	1971	55	約 2,000	

スポーツセンター	1986	40	約 21,000
教育総合センター	1993	33	約 4,400
教育総合センター 第 1 分室	1969	57	約 700

※着色した施設は耐用年数が迫っており、優先的に検討が必要です。

参考までに、近年の決算額等からこれらの公共施設に係る経費を 1 年あたりに換算すると、以下のとおり、本市の財政に与える影響が大きいことが分かります(市全体の今後 10 年間の収支不足は約 23 億円を見込んでいます)。

歳出の抑制や平準化、新たな歳入の確保等により、収支改善が喫緊の課題です。

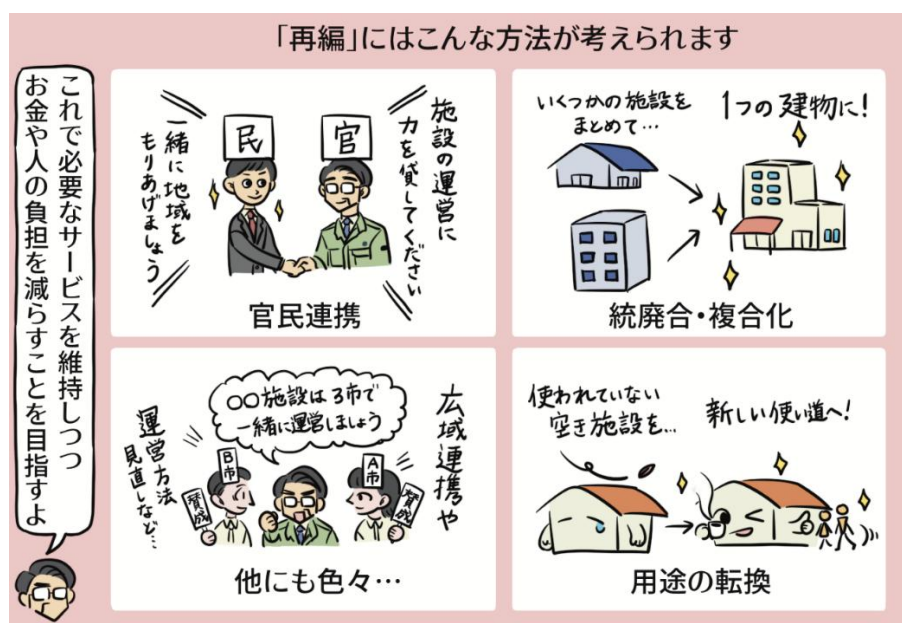


※過去 3～5 年の決算額等から算出した参考値

(2) 市の再編プラン

「(1)行財政経営」の課題を解決するため、現在、公共施設再編の取組を進めています。

再編の取組とは、公共施設の老朽化状況や利用状況、市全体の施設配置、コストなどを総合的に検討し、持続可能な公共施設への転換を図るために、施設の統廃合、広域化、官民連携手法の活用、利用料金の見直し、運営方法の見直し、既存の公共施設を有効活用した新たな財源の確保など、必要なサービスを維持しつつ経営資源の負担軽減を図るものです。



シビックゾーンにおいて、検討している再編プランを示します。当該プランの実現を本事業の中で目指します。なお、当該プランは、現時点での案であり、市として正式に意思決定したものではありません。今後、市民や民間事業者との意見交換を行いながら、検討を深めていきます。

プラン 1
スポーツセンターでのプール授業実施の検討
背景・課題
市内に小中学校(35校)及び特別支援学校(1校)があり、現在は全学校(西谷小・中学校は共用)にプールを整備し、授業を行っています。プールの老朽化が進行しており、更新や改修費の増大(今後 30 年で約 40 億円～60 億円の見込み)が課題となっています。
再編プラン
今後、学校プールの更新・改修費の増大が見込まれます。その中で、全学校においてプール施設を維持するのではなく、民間プールを使用する方法や拠点校を設けてプールを整備する方法、スポーツセンター等の社会体育施設のプールを使用する方法などが全国の自治体で検討されています。 学校プールの更新・改修費の抑制、教育現場の負担軽減等の観点から、スポーツセンターのプールを学校プール授業で使用するについても検討したいと考えています。 また、その際にはスポーツセンター内の屋内プール・屋外プールも併せて集約できるようにプールを整備・改修し、一般利用や教室の実施など、現行の機能も残したいと考えています。 具体的な方法などについては、民間事業者との意見交換を行いながら検討を深めたいと考えています。

プラン 2
エリア内の駐車場不足・周辺道路の交通渋滞の軽減
背景・課題
スポーツセンターの夏季の屋外プール開園時やスポーツイベントの際、駐車場が不足し、周辺道路の交通渋滞の一因となっています。また、市民アンケートでも、末広中央公園等の駐車場不足を何とかしてほしいという声が挙がっています。
再編プラン
それぞれの施設敷地内の建物や設備の最適配置や駐車場の整備、車両動線の最適化などを行うとともに、エリア全体として駐車場不足に対応するため、シビックゾーン内の駐車場やオープンスペース等を有効活用し、エリア内の駐車場不足・周辺道路の交通渋滞の軽減を図りたいと考えています。

プラン 3
末広体育館の機能移転
背景・課題
末広体育館は老朽化が進んでおり、更新等の今後の方針を決定する時期がきています。また、空調設備がなく、設置の要望が挙がっていますが、老朽化が進んだ施設へ多額の投資をして空調を整備するのは難しいと考えています。 一方、末広中央公園や武庫川河川敷緑地などのオープンスペース、中央公民館と隣接していることから、シビックゾーンの魅力を高め、新たな付加価値や賑わいを生み出す機能に転用することが望ましいと考えています。
再編プラン
スポーツセンターへの機能集約を図り、末広体育館の廃止も視野に入れた検討を行います。末広体育館と総合体育館のどちらも稼働率がある程度高いことから、単に末広体育館を廃止すると、十分な市民の活動場所を確保するのが難しいのではないかと意見もあり、プラン 1 やプラン 2 とあわせ、スポーツ施設全体・エリア全体で最適な形を検討する必要があります。 廃止した場合は末広体育館の跡地は、周辺公共施設とシナジーを発揮し、シビックゾーンの魅力を高め、新たな付加価値や賑わいを生み出すような用途(基本的には民間の収益施設を想定)への転用を図りたいと考えています。

プラン 4
運営と維持管理の一体的なマネジメント
背景・課題
<課題 1> 現在は、以下の表のとおり、施設ごとに異なる施設所管課あるいは指定管理者が運営や

維持管理を行っています。

【現在の業務実施区分】

直営:市が直接実施している、又は個別に発注している業務

指定管理:指定管理者が担う業務

総合管理:総合管理業務委託に含まれる業務

	市庁舎	スポーツセンター ・末広体育館	公民館	教育総合センター	末広中央公園	武庫川河川敷緑地
保守点検	総合管理	指定管理・直営	指定管理	総合管理	直営	直営
小規模修繕	直営	指定管理・直営	指定管理・直営	総合管理	直営	直営
大規模修繕	直営	直営	直営	直営	直営	直営
植栽	総合管理	指定管理	指定管理	総合管理	直営	直営
清掃	総合管理	指定管理	指定管理	総合管理	直営	直営
警備	総合管理	指定管理	指定管理	総合管理	直営	直営
窓口業務	総合管理	指定管理	指定管理	直営	直営	直営
運営	直営	指定管理	指定管理	直営	直営	直営

指定管理の施設では、指定管理業務の中に施設の維持管理も含まれていますが、実際には、指定管理者から再委託で総合管理業務が発注されているケースが多く、シビックゾーンにおいては、近接した施設が、それぞれに総合管理業務委託を発注している状態となっており、効率化を図る余地があると考えています。

【現実の業務実施区分】

	市庁舎	スポーツセンター ・末広体育館	公民館	教育総合センター	末広中央公園	武庫川河川敷緑地
保守点検	総合管理	総合管理・直営	総合管理	総合管理	直営	直営
小規模修繕	直営	総合管理・直営	総合管理・直営	総合管理	直営	直営
大規模修繕	直営	直営	直営	直営	直営	直営
植栽	総合管理	総合管理	総合管理	総合管理	直営	直営
清掃	総合管理	総合管理	総合管理	総合管理	直営	直営
警備	総合管理	総合管理	総合管理	総合管理	直営	直営
窓口業務	総合管理	指定管理	指定管理	直営	直営	直営
運営	直営	指定管理	指定管理	直営	直営	直営

<課題 2>

指定管理施設においては、一般に 60 万円以上の修繕については市が実施することとなっており、老朽化の進行や昨今の物価高騰等の影響もあって、指定管理者ではなく、市が直営で実施しなければならない修繕の件数が増加しています。この修繕対応の多くは、技術的な知識の不足する事務職員が担っており、多くの時間と労力を割いている状態です。

<課題 3>

公共施設の老朽化により、外壁改修や屋上防水、受変電設備の更新などの大規模修繕の件数が増加しており、対応する技術職員が不足し、一人当たりの負荷の増加や時間外労働の増加が課題となっています。

<課題 4>

運営と修繕の実施主体が異なることが原因となる弊害も発生しています。

市が主体となって行う修繕によって休館が発生する場合など、施設の運営を止めざるを得ない場合、市は指定管理者に対して損失補償を支払っています。運営と修繕を一体的にマネジメントできる主体が必要であると考えています。

<課題 5>

シビックゾーンには公共施設が集積していますが、これまで各施設がそれぞれに施策やイベントを実施しており、積極的な連携は図られていません。また、施設の管理者が異なることにより、エリア内の公共空間を有効活用したくても、その責任区分や利用許可等の調整負担が大きいという課題があります。

エリア内の公共施設を一体的にマネジメントし、施設間連携をスムーズにすることで、市民の利便性を高めたり、各施設の行政目的をより効率的・効果的に達成する取組(例えば、公園×スポーツでより市民のスポーツ振興に寄与できる、など)の実現を期待しています。

再編プラン

各施設の運営・維持管理を個別に発注するのではなく、一体的に発注することにより、市民の利便性や維持管理の質の向上、各施設を効率的に圧要するとともに、市の財政負担や人的負担の低減を図りたいと考えています。

また、現在はスポーツや公民館での講座受講、市役所の手続き、公園で遊ぶなど、特定の目的を持った方がシビックゾーンに訪れています。特定の目的で訪れた市民や利用者が、その目的にとどまらず、エリア全体を回遊して他の施設にも「ふらっと立ち寄れる仕掛け」も、運営・維持管理の一体的なマネジメントによる実現を期待しています。

例)

- 目的外施設への裾野拡大:

公園に遊びに来た子どもが、たまたまそこで開催されていた気軽なスポーツイベントでバスケットに触れ、スポーツセンターの教室に通い始める。

- 施設間連携による新たな利用者の発掘(相乗効果):

スポーツセンターでテニスを終えたシニアが、そのままスポーツセンターで食育講座を受け、公民館活動に興味を持つ。

プラン 5

教育総合センター第 1 分室の老朽化対応

背景・課題

教育総合センター第 1 分室は老朽化が進んでおり、更新等の今後の方針を決定する時期がきています。ただし、ここに通う子どもたちへ配慮した計画の検討が必要です。

再編プラン

教育総合センター第 1 分室の更新等を検討する際には、以下のことに配慮する必要があります。

ります。

- 通学時に、この施設を目的にこのエリアに来たことが分かりにくいような動線等の工夫
- 施設での活動の様子が周囲から見られないような配置・遮蔽物等の工夫
- 教育総合センター内の教育支援課との円滑な連携のため、教育総合センターとの距離が離れていないこと。

これらに配慮しつつ、プラン 1、プラン 2 を踏まえ、エリア一体として施設配置等を検討する必要があります。

プラン 6
公共施設内スペースの有効活用
背景・課題
公共施設内には諸々の制約から十分には活用できていないスペースが存在するため、これを市民サービスの向上や新たな歳入の確保等に活用したいと考えています。
再編プラン
公共施設内の以下のスペースについて、有効活用を図り、市民サービスの向上や新たな歳入の確保等を行います。 なお、有効活用する際には、その管理責任(所管課不在の際の管理や緊急時の避難誘導など)についても併せて考える必要があります。 【市役所】 ● 第二庁舎下のピロティ ● 中庭ひろば等のオープンスペース ● 市民ホール・テラス ※市民ホールやテラスについては、建物内であることから、本来の用途(事務所)を妨げない範囲での活用を想定しています。また、市が臨時で発生した業務の事務スペースとして使用することもあることから、柔軟に用途の変更が可能とする工夫が必要です。 【中央公民館】 ● エントランスホール ● ホワイエ ● プレイコーナー ● 2 階自販機前スペース 【東公民館】 ● ロビー ● ホワイエ 【西公民館】 ● ロビー

- ラウンジ

【市立スポーツセンター】

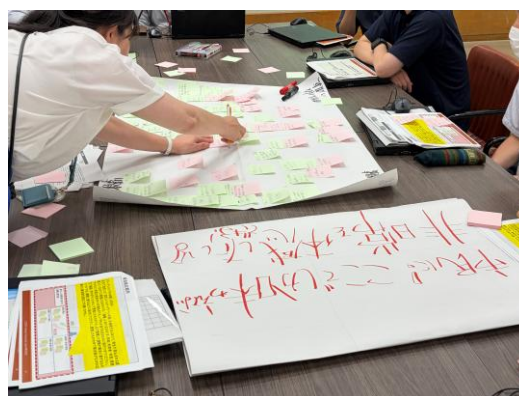
- 総合体育館内の通路部分等のスペース
- パーラー
- その他オープンスペース等

【教育総合センター】

- 平日や休館日の午前中など、利用が少ない時間帯の各居室
※夏休み期間中などは、教員の研修での利用が多くなるため、活用できない期間あり。

(3) 庁内ワークショップで描いた「シビックゾーンの望ましい姿」

シビックゾーンの関係各課が集まって、エリア全体や各施設の課題を参考に、望ましい姿を検討するワークショップを実施しました。



このワークショップでは、以下の 2 つの望ましい姿が挙がりました。また、「民間の力で生み出す付加価値により行政課題を解決する」という事業の方向性を認識したことから、「民間の力で生み出す付加価値」では、市民の求める機能や不満を踏まえつつ、民間の持つコンテンツや集客の工夫などを活かしていきたいと考えています。

- 市民にここでしか味わえない非日常を体感してもらう
市民にシビックゾーンに訪れたいと思ってもらう理由として、非日常を体感できるという特別な価値の提供が必要であり、民間の力を活用すること等により、個々の施設の魅力向上やエリア全体での魅力向上の仕掛けを導入する。
- 利用者(来訪者)数を増やす
利用者(来訪者)が増えることによって、「スポーツを通じた心身の健康増進」や「生涯学習を通じた学び・実践・つながりの広がり」など、その施設が持つ目的がより一層達成される。さらに、利用者が増えることで、賑わいを生み、利用料収入等の収益が増加することで、経営資源の負担軽減につながる。

第4章 基本的な考え方

「3章 ビジョンの検討」の内容を踏まえ、ビジョン及び事業内容等を示します。

1. ビジョン・コンセプト

シビックゾーンのビジョン
持続可能な暮らしと安全を支え、 多世代が時間と空間をシェアする市民の全天候型のサードプレイス
コンセプト
民間の力で新たな付加価値を生み出し、エリア全体や各施設の課題の解決(市民の求める機能の実現や不満の解消等)や再編プランを実現することにより市民に様々な体験機会(このエリアに行きたくなるような特別な価値)を創出し、利用者(来訪者)の増加、エリアの賑わい、各施設の行政目的のより一層の達成を目指す。 これにより、市民サービスの向上を図るとともに、収支改善や人的負担の低減、公共施設の老朽化対策を実現し、持続可能な公共施設へ転換する。
ビジョンが実現した場合のイメージ(風景) ※あくまでイメージを膨らませるためのものです。
【平日の昼下がり】 ● 中央公民館やスポーツセンターで元気に活動を終えたシニアたちが、心地よい風の通る武庫川を臨むテラスカフェでお茶を片手に楽しそうに談笑 ● 末広中央公園や武庫川河川敷緑地、市役所前ひろばなどのオープンスペースでは、シニアや小さな子どもを連れた親子がたびたび日陰やベンチで休みながら、運動や遊びで楽しい時間を過ごす ● 末広中央公園に隣接した明るい屋内スペースでは、夏の厳しい猛暑の日も雨の日も関係なく、小さな子どもたちとはじける笑顔の親たちが、安心して健やかな時間を分かち合う ● 新しく整えられたスポーツセンターの屋内プールからは、子どもたちが季節や天候を気にすることなく、のびのびと水泳を楽しむ元気な歓声が響いている 【平日の夕方～夜】 ● 夕暮れ時、学校から帰宅した子どもたちが、スポーツセンターや武庫川河川敷でスポーツや運動に励んでいる ● 送迎に訪れた親たちは、心地よいラウンジやカフェスペースで仕事を片付けたり、ママ友・パパ友とお茶を飲んだりしながら、ゆったりと子どもの帰りを待っている ● 中高生が勉強したり、友達と周りに気兼ねなく談笑したりできるフリースペースで、気

軽に集える居場所がある

- 大学生や社会人が運動やストレス発散で気軽に利用でき、新たな自己目標達成や交流の場となっている

【休日】

- 末広中央公園から、水辺へと緩やかにつながる武庫川河川敷の美しいオープンスペースには、お散歩やピクニック、デイキャンプを楽しむ多世代のファミリーの笑顔があふれている
- 市役所前ひろばに並ぶマルシェの周りでは、お買い物のついでに訪れた人々が、村野藤吾設計の美しい庁舎の佇まいを背景に、楽しげに行き交っている
- ここで生まれた賑わいが周辺へと溶け出していき、周辺の商店もにぎわっている
- 末広中央公園の芝生で遊んでいた子どもが、たまたまそこで開催されていた自由参加の気軽なイベントをきっかけにスポーツセンターの教室に通い始めたり、スポーツセンターでテニスを終えたシニアが、そのまま中央公民館の生涯学習の場にふらっと立ち寄ったりと、異なる目的で訪れた人々が、自然とエリアの中を歩き、新たな興味と出会う回遊が生まれている
- 新しく整えられたスポーツセンターの屋内プールからは、休みの日もプールを楽しむ親子の声が聞こえてくる
- スポーツセンターでは市民大会が開催され、関連するスポーツショップやキッチンカーが出店し、大会関係者だけでなく、にぎわいを求めて訪れた人たちがワイワイとスポーツ観戦を始めている。

【まとめ】

- 365 日、誰にとっても自分の居場所があり、いつ来ても快適で心地よい時間が用意されている。そして、シビックゾーンの新しい日常の姿として未来の宝塚市民へと引き継いでいく。

2. 民間事業者に期待する役割と効果

「1. ビジョン・コンセプト」を踏まえ、民間事業者に期待する役割と効果を示します。なお、詳細は民間事業者との意見交換を踏まえて検討します。

No	民間事業者に期待する役割	期待される効果
1	市立スポーツセンターの運営 (整備した施設含む) ※市立スポーツセンターの指定管理 では、これまで非公募としていたが、 今後は公募とする方針。	● 公共サービスのさらなる質の向上 (施設の目的の効率的・効果的な達成) ● 施設利用者の利便性・満足度向上 ● 財政負担の軽減・効率化 ● 利用者数の増加・集客力の向上

		● 行政職員の業務負担軽減 ● スポーツを通じた地域の活性化
2	中央公民館、西公民館、東公民館の運営	● 公共サービスのさらなる質の向上（施設の目的の効率的・効果的な達成） ● 3館連携した公共サービスの提供 ● 地域コミュニティの活性化 ● 利用者の利便性・満足度向上 ● 他種別施設との連携による相乗効果
3	末広中央公園・武庫川河川敷緑地、市役所前ひろばの運営	● 公共サービスのさらなる質の向上（施設の目的の効率的・効果的な達成） ● 市民の利便性・満足度向上 ● 公園・ひろばの魅力向上と賑わい創出（例：ドッグラン・スケボーパーク・インクルーシブ遊具 等） ● 市の財政課題解決に資する、新たな歳入の確保 ● 立地や環境条件を活かした情報発信・交流拠点の創出
4	公共市場を活用した収益事業の企画・運営、集客・マーケティング	● 市の財政課題解決に資する、新たな歳入の確保と歳出の低減 ● 集客力のある公共施設のポテンシャル最大活用 ● 民間事業者の柔軟な発想による講座・イベント実施
5	回遊性・滞留性を高める空間・サービス創出	● 既存の施設を特定の層が活用するのみならず、エリア内で人が移動し滞留する仕掛けの実現 ● 複数施設が連携したコンテンツを提供し、施設利用者がエリア内の施設を連続的に使用

6	運営・維持管理の エリア体系的なマネジメント	- 市と民間事業者が連携した質の高い公共サービスの提供 - 限定的なリソース(ヒト・カネ)内での事業推進 - 維持管理の質の向上 - 行政の管理負担の軽減 - 維持管理コストの抑制 - アクセス改善、渋滞解消、日陰・休憩スペースの確保等の市民の利便性向上(求める機能の実現や不満の解消)
7	体育館機能の集約 ・跡地の有効活用	- 施設総量の縮減及び老朽化対策の実現 - 体育館機能の利便性向上 - 末広体育館を廃止した場合の跡地の有効活用による、財政課題解決への貢献及び回遊性・滞留性向上への貢献
8	スポーツセンターでの プール授業の実施 (施設整備及び送迎含む)	- 小中学生の泳力向上 - 教育現場の負担軽減 - プールを活用した収益事業の実施による財政課題解決への貢献及び回遊性・滞留性向上への貢献

※No6 補足:維持管理のイメージ

	市庁舎	スポーツセンター ・末広体育館	公民館	教育総合センター	末広中央公園	武庫川河川敷緑地
保守点検	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
小規模修繕	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
大規模修繕	PFI	PFI	PFI	PFI	直営	直営
植栽	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
清掃	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
警備	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
窓口業務	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI	PFI
運営	直営	PFI	PFI	直営	PFI	PFI

3. 想定する事業内容

現時点で想定するシビックゾーン官民連携事業の事業内容を以下に示します。なお、詳細は民間事業者との意見交換を踏まえて検討します。

また、民間事業者の独立採算による自主事業については提案を妨げるものではありませんが、市民ニーズを満たす取組や、シビックゾーンでの滞留性・回遊性の向上に資する取組であ

ることが望ましいと考えています。

※委託先は市が指定する場合があります。

施設名	民間活力の発揮を期待する事業内容 ・市の要望 等
全施設共通(プロジェクトマネジメント)	● 特別目的会社 (Special Purpose Company) の組成及び契約期間中の維持に関する業務 ● プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント ● 構成企業、協力企業、第三者企業間の調整業務 ● 市との円滑な事業推進の実現に向けた連絡調整業務 ● 業務全体に関するセルフモニタリング業務 ● 適切な SPC の財務管理業務
全施設共通(運営・維持管理)	● エリア一体のマネジメント業務(イベント等の企画、施設間連携、施設の一体的な維持管理、駐車場の確保等)
市役所(本庁舎・第二庁舎)	● 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ● 建築設備の小規模修繕業務 ● 駐車場維持管理業務 ● 外構施設維持管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務 ● 警備業務 ● 庁舎総合案内業務 ● 電話交換業務 ● 公告機器(デジタルサイネージ等)の設置及び運営業務 ● 施設内スペースの有効活用業務
未広中央公園	● 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ● 公園設備(遊具、パーゴラ、ベンチ、噴水等)の点検・修繕業務

	● 駐車場維持管理業務 ● 外構施設維持管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務
武庫川河川敷緑地	● 運動施設(テニスコート、サッカーコート等)受付窓口業務 ● 運動設備(テニスコート、サッカーコート等)の修繕業務 ● 公園設備(遊具、ベンチ等)の点検・修繕業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務
未広体育館	● 未広体育館を廃止した場合の解体及び跡地利活用業務(独立採算)
スポーツセンター	<敷地内全施設共通> ・ 運営管理業務(クレーム対応含む) ・ 受付窓口業務 ・ 大会・イベント等運営支援業務 ・ イベント広報・誘致業務 ・ 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ・ 建築設備の修繕業務 ・ 駐車場維持管理業務 ・ 外構施設維持管理業務 ・ 植栽維持管理業務 ・ 清掃業務 ・ 施設内スペースの有効活用業務 ・ 市民大会等のスポーツ振興を通じた地域振興業務 <スポーツセンター総合体育館、武道館、屋内プール> ・ 未広体育館解体に伴うキャパシティ補完のための改修業務 <スポーツセンター屋外プール>

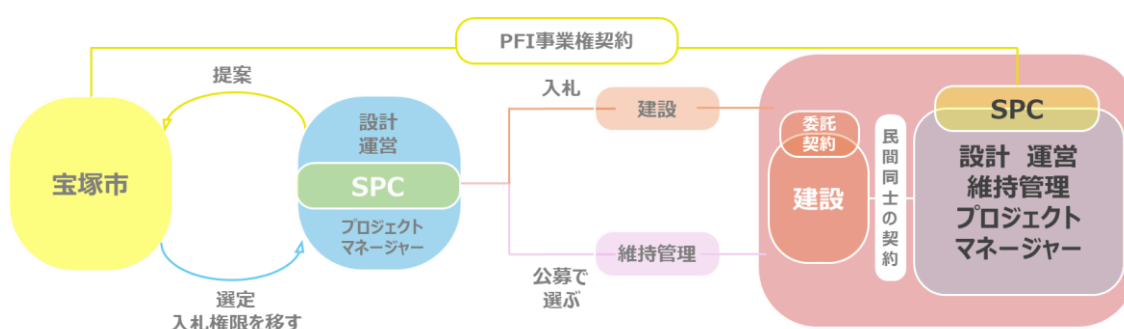
	・ 解体・再整備(市内近隣小中学校の利用を見据えたキャパシティを想定)業務 ・ 施設間送迎業務 ・ 児童・生徒への水泳指導業務(成績評価は含まない)
教育総合センター	● 未・低利用空間を活用した地域連携促進業務(特に乳幼児等の子育て世代を対象とすることを期待する) ● 受付窓口業務 ● 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ● 建築設備の修繕業務 ● 駐車場維持管理業務 ● 外構施設維持管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務
教育総合センター第1分室	● 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ● 建築設備の修繕業務 ● 外構施設維持管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務
中央公民館(※) ※中央公民館、東公民館、西公民館の一体的な事業推進を期待する。	● 運営管理業務(クレーム対応含む) ● 利用受付業務 ● 講座等企画・運営業務 ● 講座の広報業務 ● 建築物維持管理業務(定期点検、保守、日常点検) ● 建築設備の修繕業務 ● 駐車場維持管理業務 ● 外構施設維持管理業務 ● 植栽維持管理業務 ● 清掃業務 ● 施設内スペースの有効活用業務

4. 事業者選定プロセス

複数・多分野の公共施設を対象とし、魅力的なコンテンツの提供やエリア一体的なマネジメントを目指し、運営・設計事業者を先に選定し、その事業者とともに運営を含めたデザインを行った後、そのデザインを効率的・効果的に実現できる建設・維持管理事業者を選定する事業者選定プロセスを想定しています。

なお、当該プロセスは、国土交通省の令和 8 年度先導的官民連携支援事業に採択されており、複数多分野施設の包括的整備・エリア一体経営を行う事業において、当該プロセスの有効性の検証が求められています。

具体的な内容は以下のとおりです。



- 市は公募型プロポーザルを実施し、設計事業者と運営事業者、プロジェクトマネージャーで構成されたコンソーシアムを選定し、選定されたコンソーシアムが SPC を設立する。
- ▼
- SPC は基本設計を行うとともに、建設・維持管理事業者選定において運営性能を最大化するための評価基準を策定する。
- ▼
- 市は SPC に入札の権限を委譲する。
- ▼
- SPC は建設事業者の入札を行う。
- ▼
- SPC は評価基準を基に公募型プロポーザルにて維持管理事業者の選定を行う。
- ▼
- 選定された維持管理事業者は構成企業として SPC に加わる。
- ▼
- 市と SPC は PFI 事業権を締結する。
- ▼
- 建設事業者は SPC が委託契約を締結する。

- 
- SPC 及び建設事業者がそれぞれ業務を行う。

5. 事業スキーム

本事業は複数・多分野施設における様々な業務を含んだ非常に複雑な事業であることから、具体的な事業スキームについては、民間事業者との意見交換を踏まえて検討します。

第5章 今後の進め方

1. 想定する事業スケジュール

今後の事業スケジュールの想定を示します。

具体的な事業スケジュールについては、民間事業者との意見交換等を踏まえて検討します。

年度	内容
令和 8 年度	【9～11 月】 ・基本的な考え方(案) 策定・公表 ・市場調査、市民ワークショップ 【3 月】 ・官民連携事業の採否の判断 ・基本的な考え方 策定・公表
令和 9 年度	・実施方針の公表 ・官民連携事業の予算措置
令和 10 年度	・特定事業の選定 ・公募(運営・設計事業者) ・事業契約の締結 ※年度内で現行指定管理が終了
令和 11 年度	・運営事業者による既存施設運営の開始 ・運営・設計事業者による基本設計及び評価基準の策定
令和 12 年度 以降	・建設・維持管理事業者の選定 ・ハード整備等終了したものから順次運営開始

2. 市場調査・市民ワークショップの実施

基本的な考え方(案)の公表後、市場調査及び市民ワークショップを行います。その結果を踏まえて基本的な考え方を更新していく予定です。