

これまでの経緯を踏まえたフラワータウンにおける新公共施設の提案について

10月31日の生活地域常任委員会でもお伝えしたところですが、本市ではフラワータウン地域にお住いの皆さまのご意見を踏まえて、改めて課題を整理した上で、イオンリテール(株)が整備する新商業施設への移転計画を進める方向で検討してまいりたいと考えております。

なお、9月議会の否決以降、10月臨時会での再上程の意向表明やその取り下げがございました。その時々状況の変化をふまえて都度判断したのですが、市の姿勢が判然とせず、議会軽視であるとのご批判を招く結果となったものです。

議会の判断を軽んじる意図はなかったことを改めてお伝えするとともに、この間の経緯をご説明し、整理した課題と対応策についてもご提案させていただきます。

議員の皆様にご理解いただけるよう意を尽くし、再度12月定例会に関連予算を提案したいと考えておるところですのでよろしくお願いいたします。

記

1 これまでの経緯について

新商業施設への公共施設移転計画が成立するためには、2つの条件が整う必要がありました。具体的には、下記のとおりです。

- ①新商業施設整備と公共施設移転のスケジュール調整が可能であること
- ②国の交付金が活用できること

(1)令和7年9月議会上程

- ①公共施設を移転する場合、新商業施設のオープンは令和9年春の見込み
- ②国交付金(内装設計)の交付要件が年度内の事業完了である一方で、内装設計には、4～5か月を要する見込みでした。

以上より、9月議会でないと間に合わない判断し上程いたしました。

なお、9月22日の採決当日に、予め報道に対し市長コメント公表(市長会見)が予定されていたことから、本会議終了後に市長会見を実施し、10月臨時会で再上程したいという本計画への思いを表明したものです。

(2)令和7年10月3日(金)生活地域常任委員会

新たな事情として、本計画の中断により新商業施設の出店計画の遅れや抜本的見直しの恐れがあることを把握したため、改めてフラワータウン地域住民の意向を把握する必要があると判断し、アンケートと説明会の開催を考えていることをお伝えしました。

(3)令和 7 年 10 月 6 日(月)議会運営委員会

10月3日の常任委員会での審議状況をふまえて、改めてアンケートや説明会を経た上でしっかり検討しなければならないと考えたため、10月臨時会への提案を見送ること、出店計画や国の交付金などの影響は今後確認し、適宜情報発信する旨を市長から表明しました。

(4)令和 7 年 10 月 31 日(金)生活地域常任委員会

アンケート及び説明会の結果概要を報告するとともに、課題を整理した上で改めて移転計画を進める方向で検討したい旨、市の見解をお伝えしました。

なお、新商業施設とのスケジュール調整や国交付金の採択条件に対する影響については確認中でした。

2 令和 7 年 12 月議会への提案について

このたび、イオンリテール(株)との調整が整い、国の交付金(内装設計)については、翌債手続きが認められ、年度をまたいだ事業完了が可能となりましたことをご報告させていただきます。

また、今回のアンケートや説明会を経て、フラワータウン住民の最大の関心は、イオンリテール(株)の早期開業であります。その中でも新公共施設に期待できると考える人も相当数存在することを把握しました。その理由としては、公共施設移転による利便性向上やフラワータウンの活性化が挙げられます。

これらのことから、改めて、本計画を軸としたフラワータウン再生の推進が必要であるとの見解に立ち、これまで市民の皆さまや議会からご指摘いただいた課題とその対応策を整理した上で、新たな提案を12月議会への上程を検討したいと考えております。



(1)ミニホール機能を具備することを提案します

フラワータウン市民センターのホールは、親しみやすさと料金設定が利用者に高く評価されていることから、可動式ステージ・音響・照明等を備えたミニホール機能(100 席程度)の具備により利用者の期待に最大限配慮します。

※9月時点では、現市民センターと同等のホール機能(250 席)は整備しないこととしておりました。

ミニホール イメージ写真

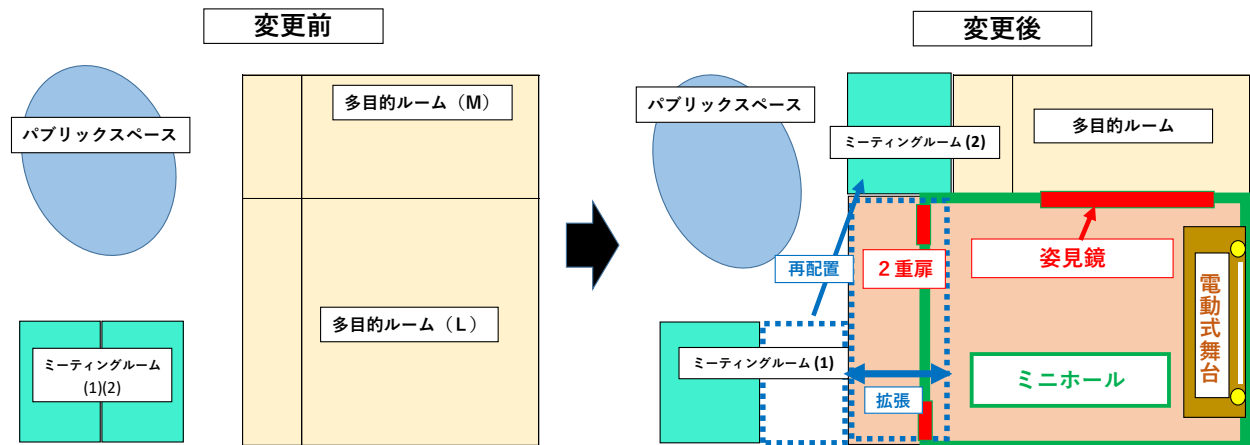


電動式壁面収納舞台



ミニホール設置案

- ①100席程度が収容できる面積を確保したミニホールを設置 (約220㎡)
- ②壁や床を音響に配慮したしつらえとする
- ③姿見鏡及び反響を抑制するカバーを設置
- ④利用しやすい電動式壁面収納舞台、音響、照明を設置
- ⑤天井高 最高3.9m
- ⑥ミーティングルームを再配置
- ⑦変更に伴う費用 約50,000千円

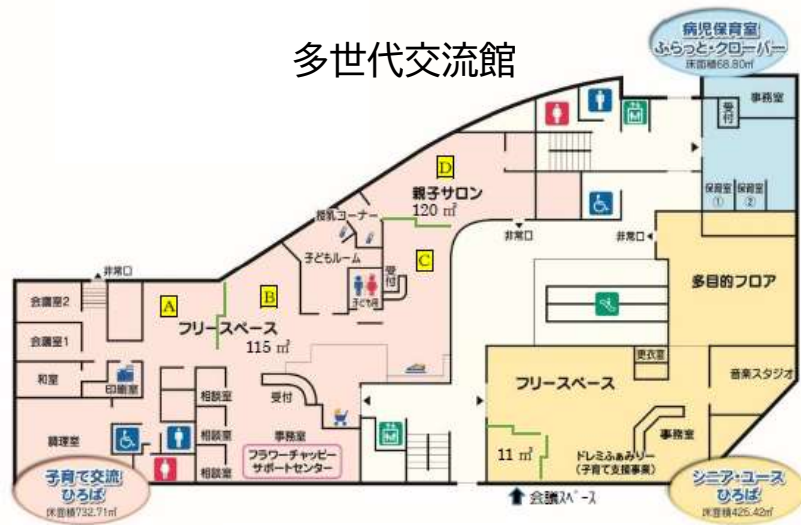


(2)多世代交流館子育て交流ひろばの維持を提案します

子育て交流ひろばの現状維持を望む立場、市民センター面積への圧迫を懸念する双方の立場から反対意見があることから、当面の間、移転を議論することは適当でないと判断し、現状の子育て交流ひろばを維持します。

新公共施設と子育て交流ひろばは、近接した位置関係において相互に補完的な活用が可能となります。

※9月時点では、多世代交流館子育て交流ひろばは、1年程度、利用状況を検証することとしておりました。



新公共施設(イメージ)



(3)市民センター移転後の跡地活用について

12月議会には跡地調査等に関する補正予算を上程しないこととします。

フラワータウンの人口を循環させるための仕組みづくりとして、若年層・子育て層のニーズに合わせた住宅形式の提案と供給の実現に向けた取り組みとして、未利用地や遊休地の発生状況を見極めたうえで、最新の社会情勢と時代のニーズにあった成果が得られるよう、その実施時期を計ることとします。

※9月時点では、フラワータウン地区賃貸住宅整備事業可能性調査費予算を上程しておりました。(1,670万円)

3 これまでのご指摘に対する見解について ※別紙1、別紙2参照

これまで市民の皆さまや議会からご指摘いただいた課題を別紙のとおり整理させていただきました。



これまでのご指摘に対する見解について

分類	項目	市の見解
(1)再生ビジョンについて	フラワータウン再生ビジョンとの整合性	<p>フラワータウン再生ビジョンは、まちづくりを担う様々な主体間で地域の課題を共有し、まちが将来にわたって活力を維持し続けるための取組方針や考え方を示しています。令和4年の策定当時はフローラ88の閉店等の課題は顕在化しておらず、センター地区周辺の商業機能は、引き続き存続することを前提としてつくられたものであり、市民センターをイオンリテール(株)の施設と統合するといった具体の方向性を想定したものではありませんでした。</p> <p>その後、令和6年8月にフローラ88解体に伴うイオンリテール(株)閉店の発表が行われ、地域住民の生活利便性やフラワータウンの魅力が低下するのではという懸念が広がりました。一刻も早い不安の払拭が求められる中、令和3年度に実施したフラワータウン住民へのアンケートでは、78.6%がイオンとその周辺を日用品・食料品の購入に利用していたことや、59.1%が「商業機能の向上」がフラワータウンの魅力向上に必要な取組であると感じていることが分かっており、センター地区における利便性の高い商業施設の堅持こそが、再生ビジョンの大前提であるとの認識のもと対応の検討を進めてきました。</p> <p>一方、ビジョンに記載された、「若年層・子育て層のニーズに合わせた住宅形式の提案と供給」(ビジョン P63) や、「センター地区の賑いを創出するための機能強化」(ビジョン P71) など、フラワータウンの人口を循環させるための仕組みづくりや、それを下支えする魅力の向上についても、市が所有する未利用地や遊休地がないため、市主導での取り組みの推進が困難な状況にありました。</p> <p>こうした状況の中、令和6年12月のイオンリテール(株)が現地での再出店を表明したことを、極めて有効な機会と捉え、ビジョンに記載された取り組みを推進すべく、商業機能の充実を目指して調整を進めてまいりました。魅力ある商業施設の確保・維持に加え、異なる目的を有する施設が複合することで多機能化が実現し、人の流れの集約、利便性や賑いの向上、多様な人々の交流促進といった相乗効果が期待されます。このため、大規模改修が予定されているフラワータウン市民センター及び遊休化している旧駅前駐輪場の利活用可能性等を総合的に勘案し、具体的な調整を開始しました。</p> <p>本計画案は住民の皆様が重視されている商業機能の充実に寄与するとともに、都市構造的な課題を抱えるフラワータウンの住宅需要の解決に一翼を担う賃貸住宅整備の可能性を広げることにも繋がるなど、再生ビジョンと整合性のある取り組みであると考えています。</p>
(2)フラワータウンの活性化について	本計画案はフラワータウンの活性化につながるか不明	<p>フラワータウン再生に向けては、若年層・子育て層のフラワータウンへの誘引につながる魅力ある施設が必要と考えていましたが、まちの中心であるセンター地区には、市が所有する未利用地がなかったことから、市主導での施設整備が困難な状況でした。今般、イオンリテール(株)から、地域課題に資する施設整備の可能性についてお示しいただいたことを機に、将来の望ましいまちの姿の実現に向けて検討を進めてまいりました。核となる商業施設の安定や魅力ある公共施設整備は、それぞれ単体ではなく、一体として進めることで、利便性の向上や賑いの創出等の相乗効果が期待できることに加え、公共施設マネジメントの観点からも長期的には財政上有益であると判断いたしました。</p>
(3)ホール機能について	ホール機能は残すべき	<p>10月に実施しました説明会及びアンケート調査結果、フラワータウン市民センターのホールについては、郷の音ホールにはない親しみやすさと料金設定が利用者が高く評価されていることから、本格的な映写室を設けることは叶いませんが、最大限配慮することで、多目的ルームの遮音性を高め、可動式ステージ・音響・照明等を備えたミニホール機能(100席程度)を具備した諸室へと見直し、ご提案させていただきたいと思っております。</p>
(4)多世代交流館の移転について	子育て交流ひろばの維持	<p>多世代交流館子育て交流ひろばの移転については、10月に実施しました説明会及びアンケート調査結果を踏まえ、ひろばの現状維持を望む立場、市民センター面積への圧迫を懸念する双方の立場から反対意見があったことに加え、現状の子育て交流ひろばの機能と広さは地域や利用者から好意的に評価されているため、施設が統合したとしても、当面の間、子育て交流ひろばについては存置し、その利用状況等について議会等へ報告することとさせていただきたいと考えています。</p>
(5)子どもの遊具について	子どもの遊具は、大規模なものでなければ、既存施設への配慮を工夫することで、より低い予算での設置が可能	<p>天候や気温に関わらず、体を使って遊べる施設が必要であるとの保護者のご意見などを踏まえ、子ども向け大型遊具を設置することを整備内容に盛り込んでおります。子育てをしやすいまちを象徴する施設とすることで、子育ての安心を確保するとともに、子育て世帯にも訴求する施設としたいと考えております。</p> <p>既存施設(多世代交流館子育て交流ひろば)への大型遊具設置はスペースが減少するため望ましくないと考えています。</p>

<p>(6) 商業施設の出店計画について</p>	<p>本計画案を中止し、当初の商業施設の出店計画を進めるべき</p>	<p>イオンリテール㈱が、再出店を表明した際には、公共施設が入居することを前提としておりませんでした。令和7年1月の議員総会でお知らせしたとおり市から申入れを行い、3月及び5月には公共施設の入居を前提に整備を進めることをイオンリテール㈱としても決定し、それに見合う整備をするよう準備を進めていました。</p> <p>イオンリテール㈱からは、公共施設が3階に整備されることで相乗効果が生まれ、集客や地域の賑わいにつながることから、社内での出店計画の優先順位が上昇したと伺っています。仮に、公共施設が整備されないとすれば、設計、テナントリーシングの方針、収支の計算等に大きな変更が生じ、ゼロからの見直しが行われ、開店時期の遅れや出店そのものの見直しもあり得ると伺っているところです。</p>																																																											
<p>(7) 避難所の機能について</p>	<p>防災の観点から1階と3階では避難所機能が異なる</p>	<p>令和6年12月25日、三田市とイオンリテール㈱近畿カンパニーで「災害時における支援協力に関する協定書」を締結しており、現在、避難所開設時にも円滑な物資を供給するなど、避難所機能や災害応急対策などについて、具体的な協議を進めています。</p>																																																											
<p>(8) 財政効果について</p>	<p>建設費用を市が負担し賃料を支払うことになる</p>	<p>市が公共施設を新商業施設に開設することとすると、イオンリテール㈱は、階数の変更による構造計算の見直しなど商業施設の計画の変更を要することになります。</p> <p>公共施設に相当する床の整備に必要な新商業施設3階部分の躯体整備等に要する建設費（5.28億円）を原因者として負担するものです。これに対して、賃料は、地代や諸経費等の費用に係るものであり、両者は、重複しておりません。</p>																																																											
	<p>現市民センターを使用し、建替えた場合、30年で約17億の資産が残り財政的にプラスである</p>	<p>財産を持つことで、施設・設備に対する所有者としての費用負担（大規模修繕、除却など）が生じるのに対して、賃借の場合は、施設・設備に対しては賃借人としての費用負担（日常修繕など）で足りることとなります。公共施設マネジメントは、ライフサイクルコストを抑制し、長期的な財政負担を軽減することも重要な要素です。加えて、本件についていえば、商業施設へ移転することにより、これまで市民センターと商業施設に分散していた人流を集約することができ、利用者にとっての利便性の向上と賑わいの創出につながると考えています。さらに、移転によってその跡地をまちの活性化などのために活用できるほか、市以外の者が所有することになれば固定資産税収入なども期待でき、財政的にも有利であると考えます。</p> <p>以前にお示しさせていただきました財政効果額については、現市民センターを大規模改修し現状の規模で維持した場合と、新商業施設へ機能移転し維持しつづける場合を比較した参考値です。前提次第で財政効果額は増減しますので、現状を維持又は移転後の状態を維持することを前提として単純に比較したものです。</p>																																																											
	<p>郵便局関連の収入の未計上</p>	<p>効果額の算定に当たっては原則として歳出の比較により行い、歳入については、整備や改修等に対する国交付金等のみを算入していました。</p> <p>よって郵便局関連の収入を含め諸室使用料収入や目的外収入などの歳入は一切算入しておらず、効果額をよく見せようとする意図があったわけではありません。</p> <p>郵便局関連の収入は年間約7,000千円と他と比較すると高額であることから、コスト比較に算入すると、財政効果額は約2.3億円減少することとなります。</p>																																																											
	<p>【参考】市民センター整備に要する費用（ミニホール設置、郵便局賃料含む）</p>	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">◆移転に要する費用 (単位：千円)</th> <th colspan="5">◆現施設規模の維持に要する費用 (単位：千円)</th> </tr> <tr> <th>新施設</th> <th>①維持管理費用</th> <th>②整備・再建築費</th> <th>③国交付金等</th> <th>合計①+②-③</th> <th>現施設</th> <th>①維持管理費用</th> <th>②整備・再建築費</th> <th>③郵便局賃料等</th> <th>合計①+②-③</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R7～R8</td> <td>131,324</td> <td>1,710,723</td> <td>571,705</td> <td>1,270,342</td> <td>R7～R8</td> <td>939,324</td> <td>0</td> <td>232,348</td> <td>706,976</td> </tr> <tr> <td>R7～R18</td> <td>1,111,480</td> <td>1,710,723</td> <td>571,705</td> <td>2,250,498</td> <td>R7～R18</td> <td>1,808,144</td> <td>0</td> <td>303,288</td> <td>1,504,856</td> </tr> <tr> <td>R7～R28</td> <td>2,191,436</td> <td>1,710,723</td> <td>571,705</td> <td>3,330,454</td> <td>R7～R28</td> <td>2,512,964</td> <td>0</td> <td>374,228</td> <td>2,138,736</td> </tr> <tr> <td>R7～R39</td> <td>3,171,198</td> <td>2,802,277</td> <td>571,705</td> <td>5,401,770</td> <td>R7～R39</td> <td>3,179,584</td> <td>2,518,705</td> <td>445,168</td> <td>5,253,121</td> </tr> </tbody> </table>	◆移転に要する費用 (単位：千円)					◆現施設規模の維持に要する費用 (単位：千円)					新施設	①維持管理費用	②整備・再建築費	③国交付金等	合計①+②-③	現施設	①維持管理費用	②整備・再建築費	③郵便局賃料等	合計①+②-③	R7～R8	131,324	1,710,723	571,705	1,270,342	R7～R8	939,324	0	232,348	706,976	R7～R18	1,111,480	1,710,723	571,705	2,250,498	R7～R18	1,808,144	0	303,288	1,504,856	R7～R28	2,191,436	1,710,723	571,705	3,330,454	R7～R28	2,512,964	0	374,228	2,138,736	R7～R39	3,171,198	2,802,277	571,705	5,401,770	R7～R39	3,179,584	2,518,705	445,168
◆移転に要する費用 (単位：千円)					◆現施設規模の維持に要する費用 (単位：千円)																																																								
新施設	①維持管理費用	②整備・再建築費	③国交付金等	合計①+②-③	現施設	①維持管理費用	②整備・再建築費	③郵便局賃料等	合計①+②-③																																																				
R7～R8	131,324	1,710,723	571,705	1,270,342	R7～R8	939,324	0	232,348	706,976																																																				
R7～R18	1,111,480	1,710,723	571,705	2,250,498	R7～R18	1,808,144	0	303,288	1,504,856																																																				
R7～R28	2,191,436	1,710,723	571,705	3,330,454	R7～R28	2,512,964	0	374,228	2,138,736																																																				
R7～R39	3,171,198	2,802,277	571,705	5,401,770	R7～R39	3,179,584	2,518,705	445,168	5,253,121																																																				
<p>(9) 財政ロードマップについて</p>	<p>財政ロードマップとの整合性</p>	<p>財政ロードマップは、本年2月に公表した収支見通しにおいて10年間で93億円の収支不足が生じる見込みとなったことを契機として案を策定したものです。人口減少下において、まちの構造を変化させなければ、持続的なまちづくりは進められないことから、これらにアプローチする取り組みも含んでいます。</p> <p>本計画案は、フラワータウンの住民の年齢構成や都市基盤の更新などによるまちの構造を変化させることを企図するものであります。</p> <p>よって、本計画案と財政ロードマップは決して矛盾するものではなく、三田市が活力のあるまちであり続けるために必要なものと考えています。</p>																																																											
<p>(10) 施設規模について 別紙2参照</p>	<p>新施設の床面積は、現市民センターの床面積よりも小さいが、施設機能を充足できるのか</p>	<p>アンケートや説明会においても施設面積が減ることについては反対の意見が多くありました。このため、子育て交流ひろばについては当面の間、維持することとします。これにより、新公共施設と子育て交流ひろばは、近接した位置関係において相互に補完的な活用が可能となります。</p> <p>また、現市民センターは約2,700㎡ですが、このうち諸室の面積は、約1,000㎡で全体の4割程度であり、現市民センターと同等の諸室機能が確保できると考えております。また、多世代交流館のシニア・ユースひろばはリーススペースを含め約400㎡程度ですが、新施設では、エリアごとに利用年代に配慮したゾーニングとすることを計画しておりますので、イオンリテール㈱の3階部分においても問題はなく運用が可能と見込んでいます。なお、ルーフガーデン（約1,000㎡）も設置予定であり、ワンフロア構成とすることにより、動線効率が向上し、使い勝手が良くなると考えています。</p>																																																											

フラワータウン市民センター 諸室等面積比較表

別紙2

フラワータウン新公共施設		
室名・エリア名	定員(人)	面積
ミニホール	100	220 m ²
ミュージックスタジオ(1)	-	30 m ²
ミュージックスタジオ(2)	-	30 m ²
ダンススタジオ	20	90 m ²
多目的ルーム	40	75 m ²
クラフトルーム	15	50 m ²
ミーティングルーム(1)	12	30 m ²
ミーティングルーム(2)	12	30 m ²
キッチンスタジオ	15	50 m ²
オープンカフェ	-	140 m ²
パブリックスペース	-	360 m ²
各室等面積 計		1,105 m²
行政サービスエリア他諸室・共用部		1,171 m ²
フラワータウン新公共施設 合計		2,276 m²
ルーフガーデン(屋外)		1,000 m ²

フラワータウン市民センター			
室名・エリア名	定員(人)	面積	R6稼働率(%)
ホール	250	323 m ²	29.9
リハーサル室	-	21 m ²	81.5
第1楽屋	-	23.9 m ²	79.0
第2楽屋	-	29.4 m ²	9.0
多目的室	50	100 m ²	57.6
第1・2和室	42	76 m ²	24.8
視聴覚室	60	128 m ²	50.2
工作室	15	67 m ²	39.1
プレイルーム	20	125 m ²	30.5
会議室A・B	24	56 m ²	44.2
ミーティングルーム	20	38 m ²	41.3
調理室	24	68 m ²	7.3
各室面積 計		1,055 m²	
事務室他諸室・共用部		1,570 m ²	
フラワータウン市民センター 合計		2,626 m²	
郵便局		166.4 m ²	