

## 本日のアジェンダ

19:00-19:45 アンケート結果の共有  
事業案の共有

19:45-20:30 意見交換

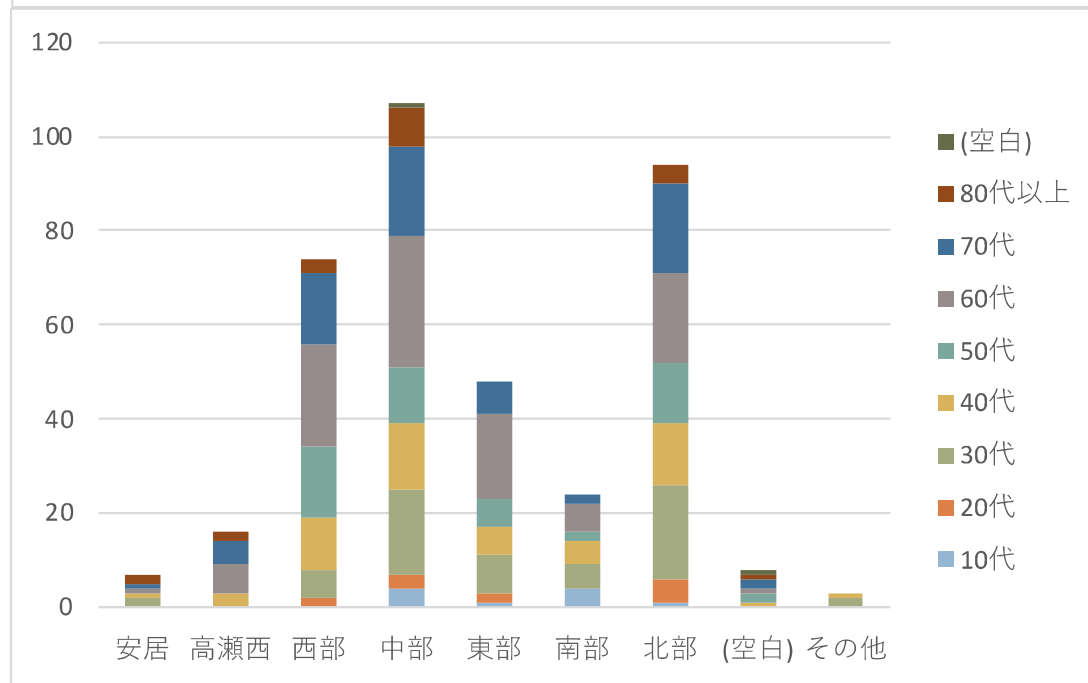
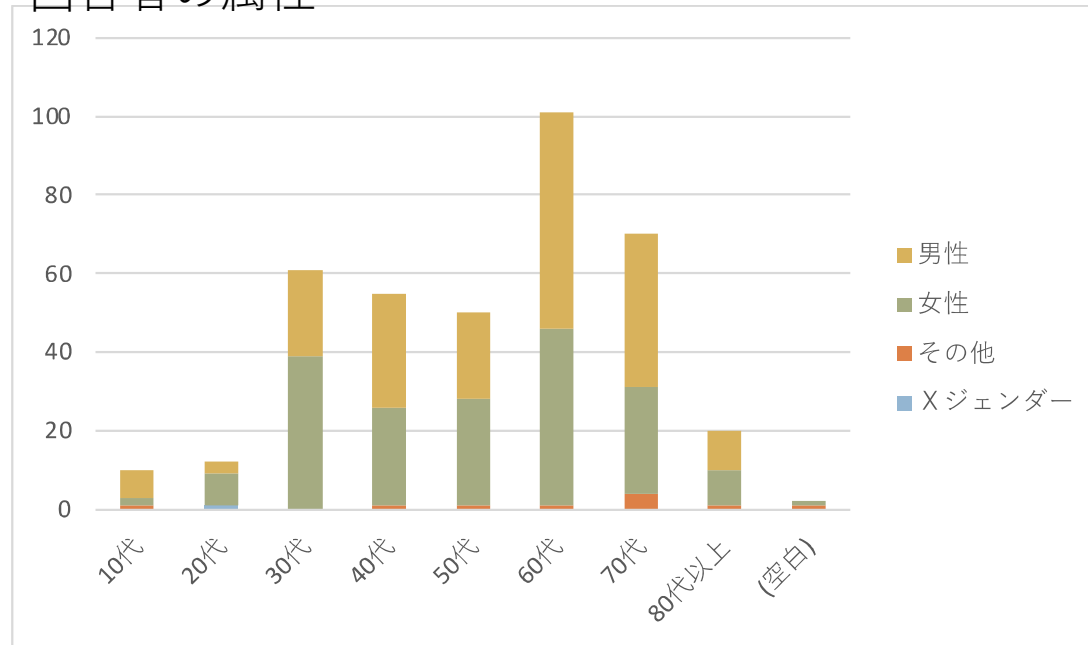
## 本日の目的

これまで、皆さんにご意見をいただいております  
内容をもとにエリアの価値を高めるための事業案を  
検討してまいりました。

本日はその事業案について共有をさせていただき  
ご意見をいただけたらと思っています。

# アンケート結果（概要）のご報告

## 回答者の属性



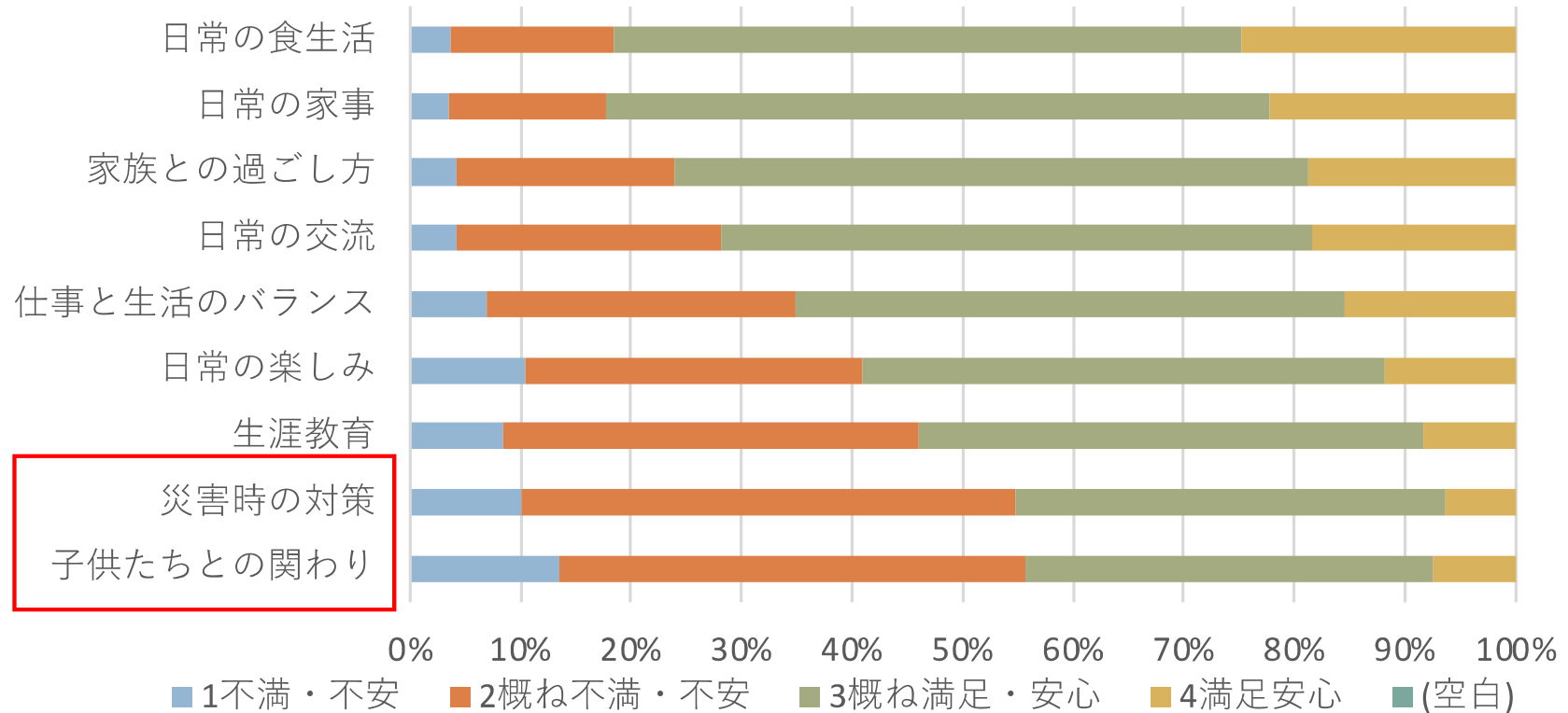
アンケート結果の  
ご報告

381人に  
ご回答をいただきました

問)

生活面の満足度について次の1-4から○印で選択いただき、  
詳しい状況を教えてください。

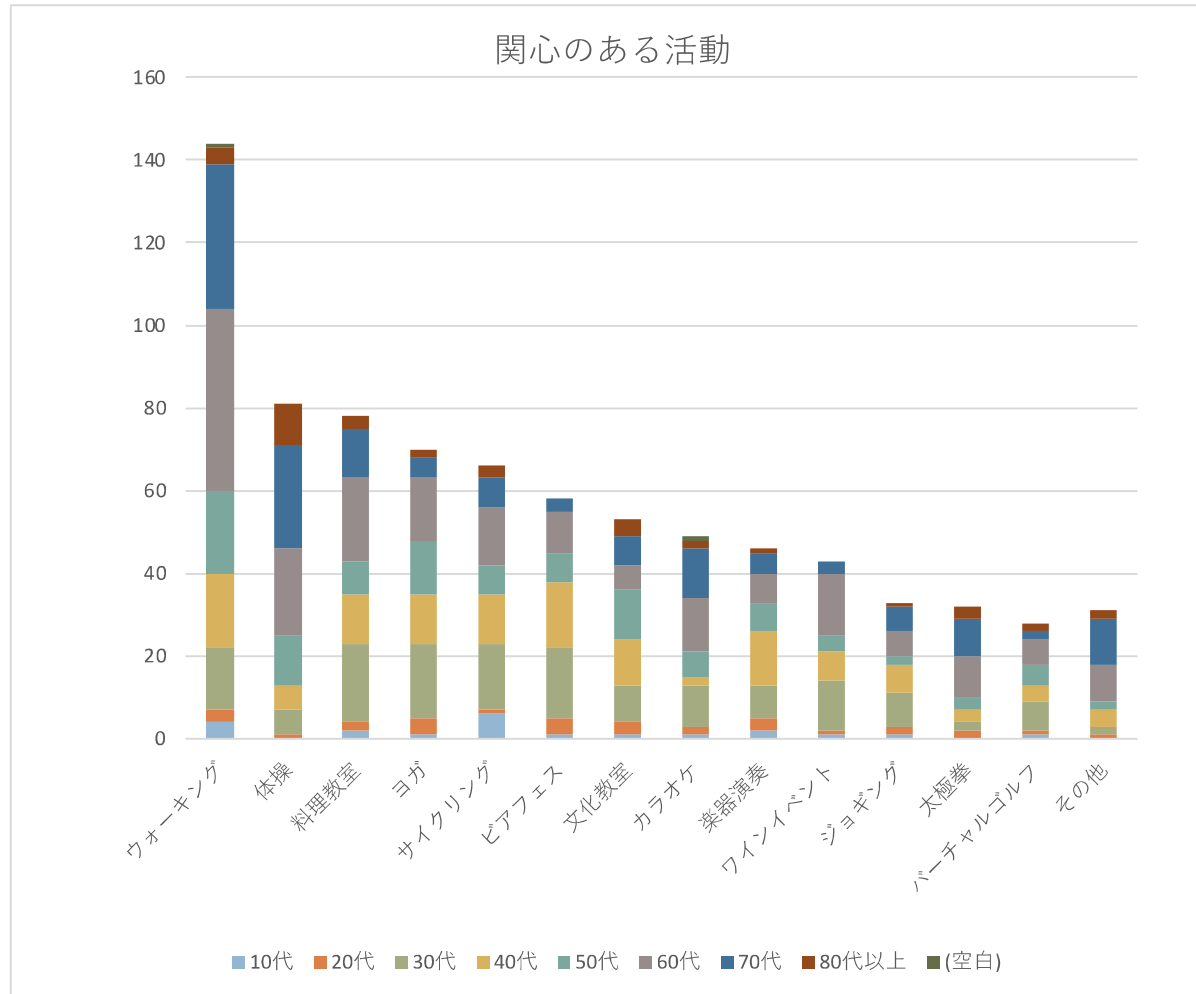
### 日常の充足度



「災害時の対策」「子供たちとの関わり」に関して半数以上の方が「不満・不安」「概ね不満・不安」を選択し課題感を持っていた

問)

関心のあるスポーツや活動、参加してみたいイベントについて  
ご意見があれば教えてください。※複数回答可

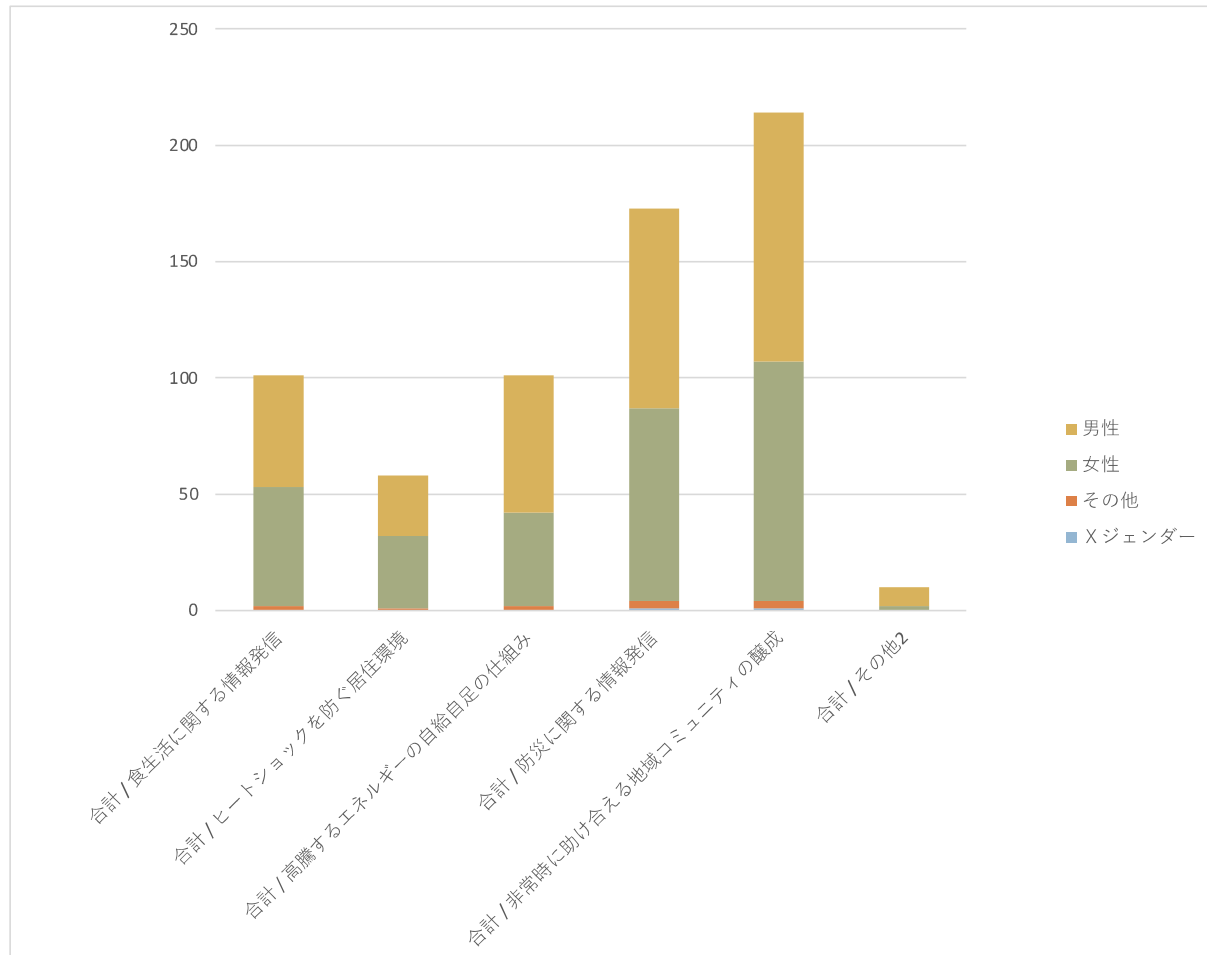


幅広い世代で「ウォーキング」に関心が高いことがわかった

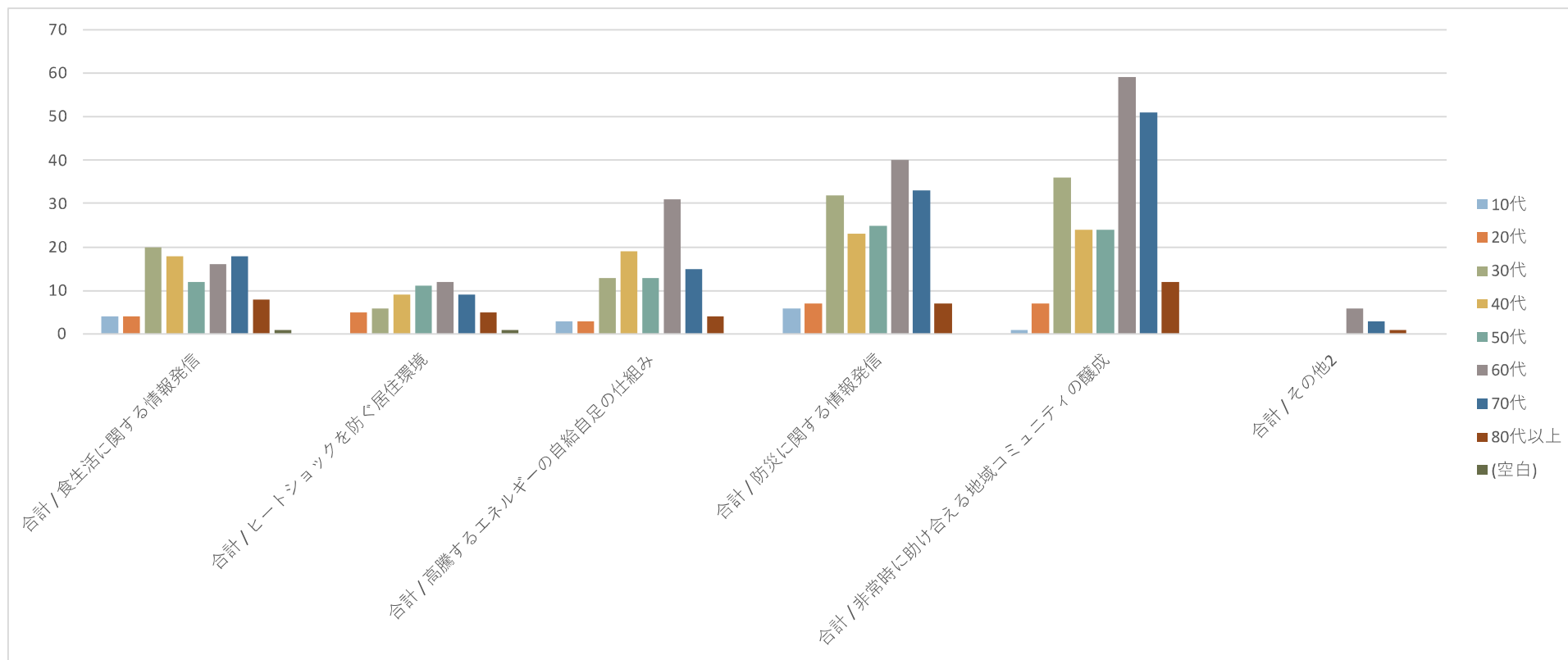
問)

安心安全な暮らしに特に必要だと思う機能、仕組みがあれば教えてください。

※複数回答可



「非常時に助け合える地域コミュニティの醸成」や、「防災に関する情報発信」が必要であるという声が多かった

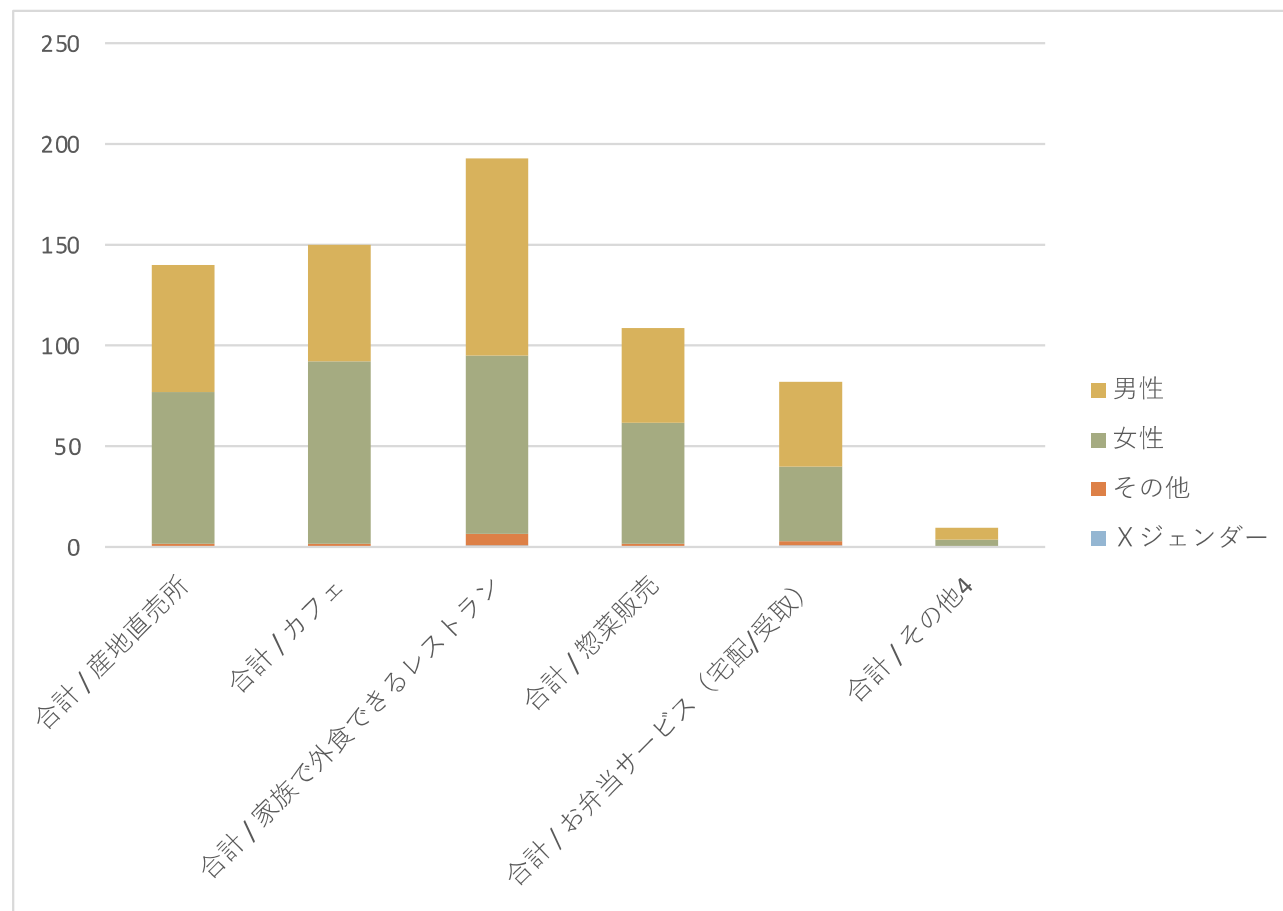


「食生活に関する情報発信」については、  
30代が他世代に比べて、その必要性を感じていた

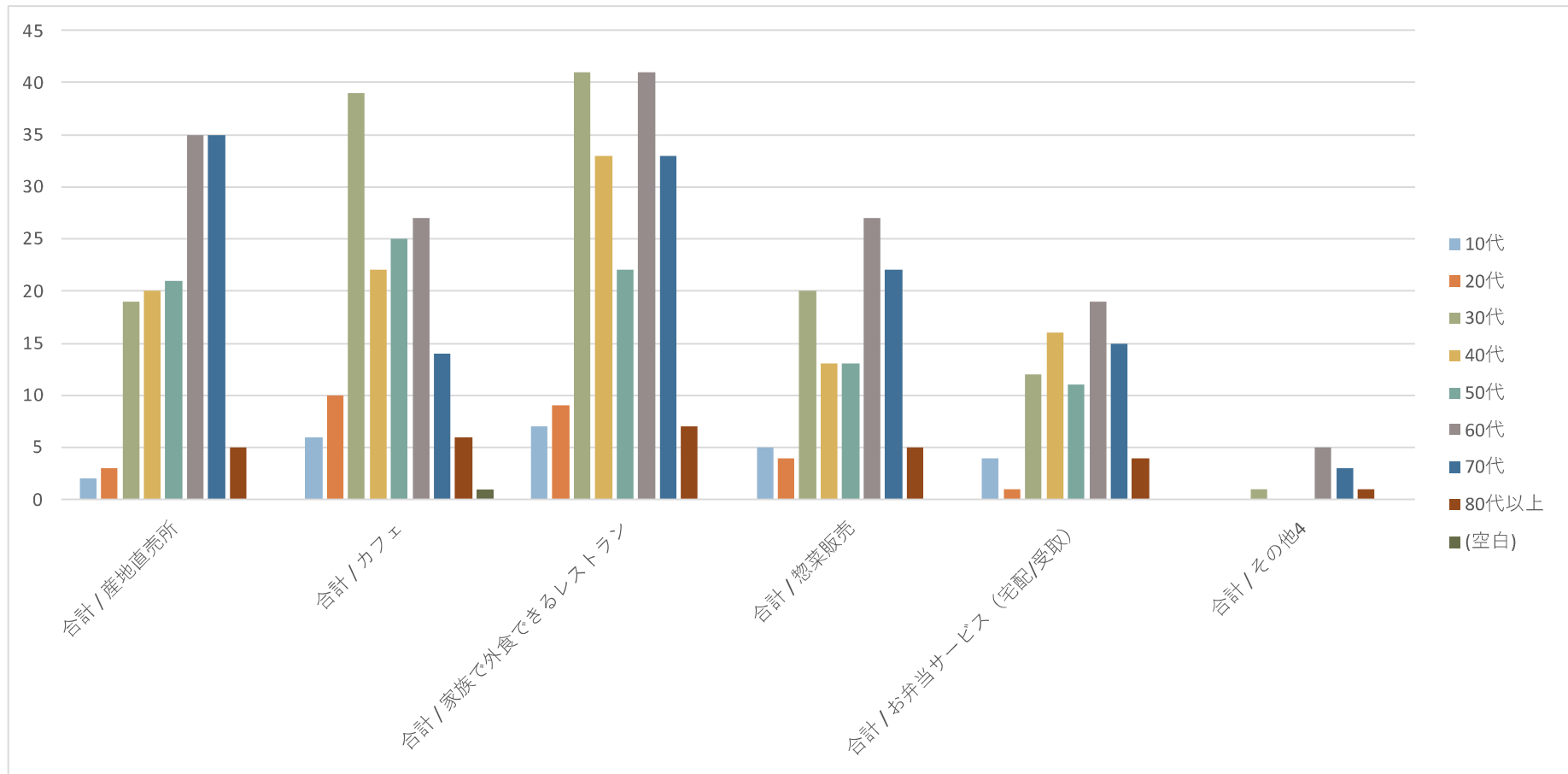


問)

日常生活において食べに行きたいお店や、利用したい食事のサービスがあれば教えてください。※複数回答可



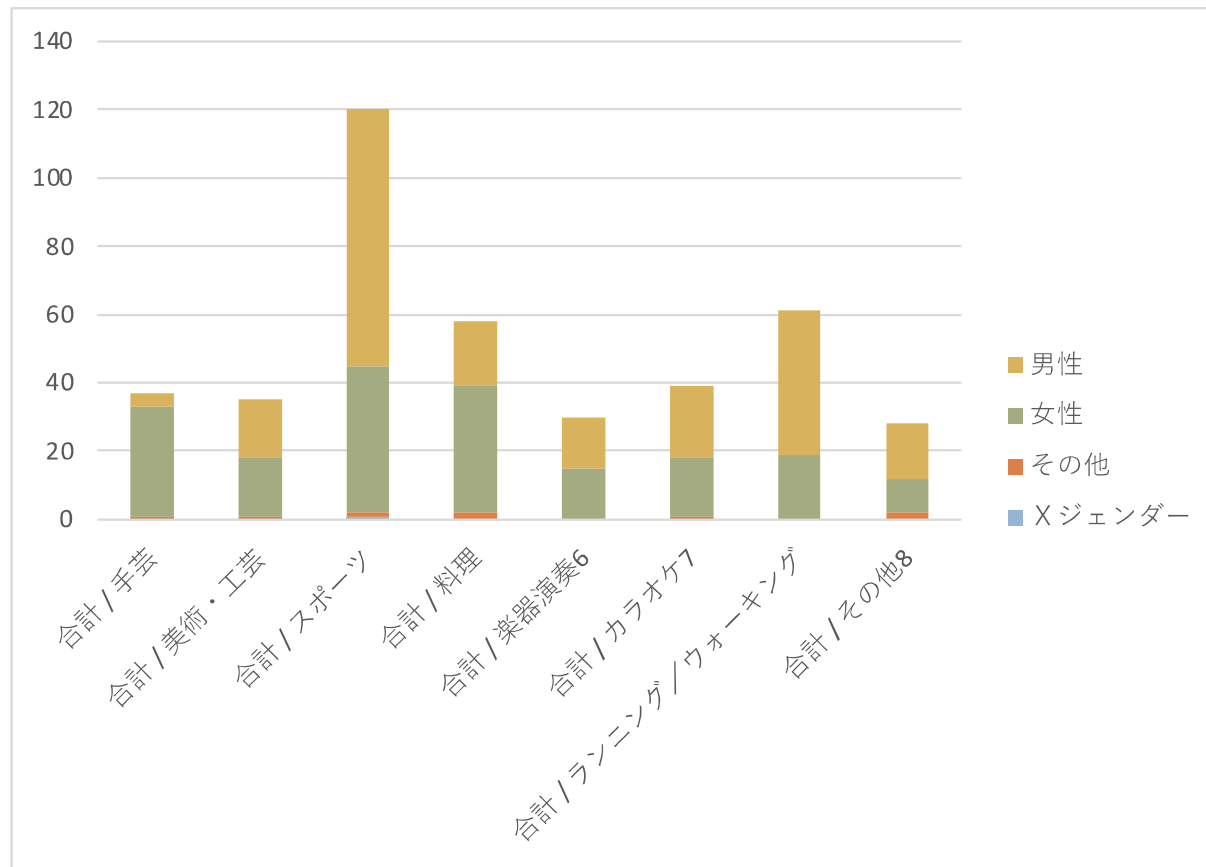
「家族で外食できるレストラン」について  
利用したいと思う人が全体の半数を超えていた



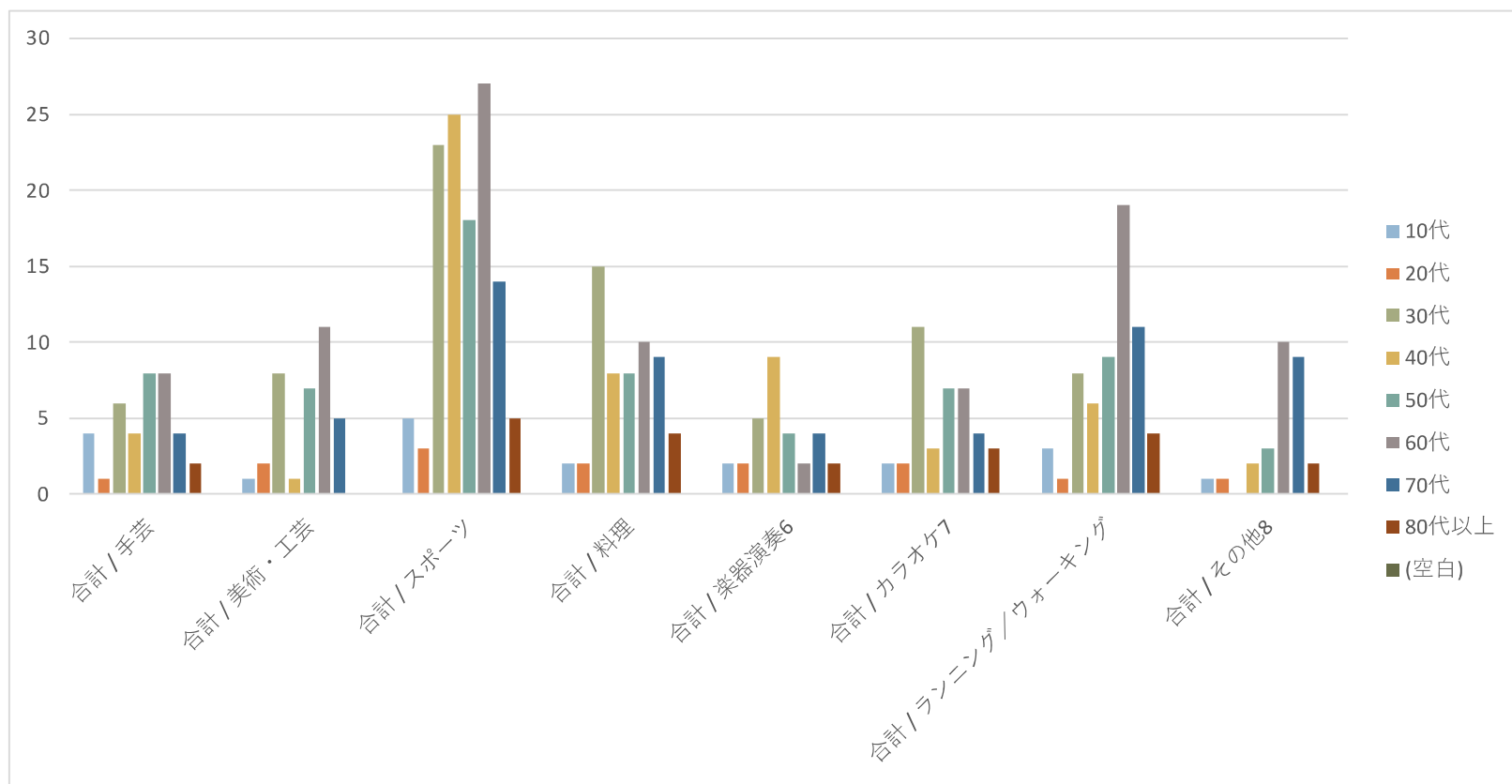
特に30代や60代が「家族で外食できるレストラン」について多く回答した

問)

趣味や、得意なことがあれば教えてください。 ※複数回答可



スポーツを趣味、得意なこととしてあげた人が多かった



スポーツ、ランニング/ウォーキング、料理などについて、**30-70代**と幅広い世代で選択する人が多かった

## アンケートからの気づき

- ▶ 防災・子供達との関わりについてなにか寄与できる事業を組み立てたい
- ▶ ウォーキングのように、日々の中で無理のない運動機会を提供したい
- ▶ 安心につながる、世代を超えたつながりが持てる機会を創出したい
- ▶ 多世代で利用できる飲食の場を創出したい
- ▶ スポーツをはじめ、多様な趣味や得意なことを持ち寄れる場を創出したい

ふくのLoom

ORACCHA

いつもの楽しいが、いつかの安心に

ORACCHAは、心と体が健康になれる場所。

この場所は、もともと紡績工場があり、長きにわたり糸を紡いできました。時代を超えてまちの機織機(はたおりき)：Loomが幅広い世代と織りなす布が、心と体を健康にします。

美味しい食事をしたり、仲間とウォーキングしたり、サウナで汗を流したり、おしゃべりしたり。ふらっと寄っても楽しめる、心と体が健康になる。

そんな場所を目指して、ORACCHAが動き出します。

天気がよく、元気いっぱい大きな声であいさつをする年配の方が、ORACCHAに向かって早足で歩いている。

今日は広場でヨガ教室があり、その前に軒先朝市で買い物をするのが日課だ。元気なあいさつが飛び交う中、新鮮でおいしい無農薬野菜などが売られていて、各家庭の食卓には欠かせない。

豊かな食材が暮らしの質を高めている。



芝生の上ではヨガ教室が始まり、様々な年代の参加者が気持ちよさそうにポーズを決めている。

今日は、老若男女が集まってウォーキングやランニングを楽しむイベントが開催されているため、そこで知り合った人同士が楽しそうにランニングしている。

ORACCHAの中に入っているスポーツ用品店に相談に乗ってもらったようで、みんな機能的でカッコいいランニングウェアとシューズを身につけていて、そこも楽しみのひとつである様子。



<https://www.yoga-gene.com/post-1554/event-spring-earlysummer/>

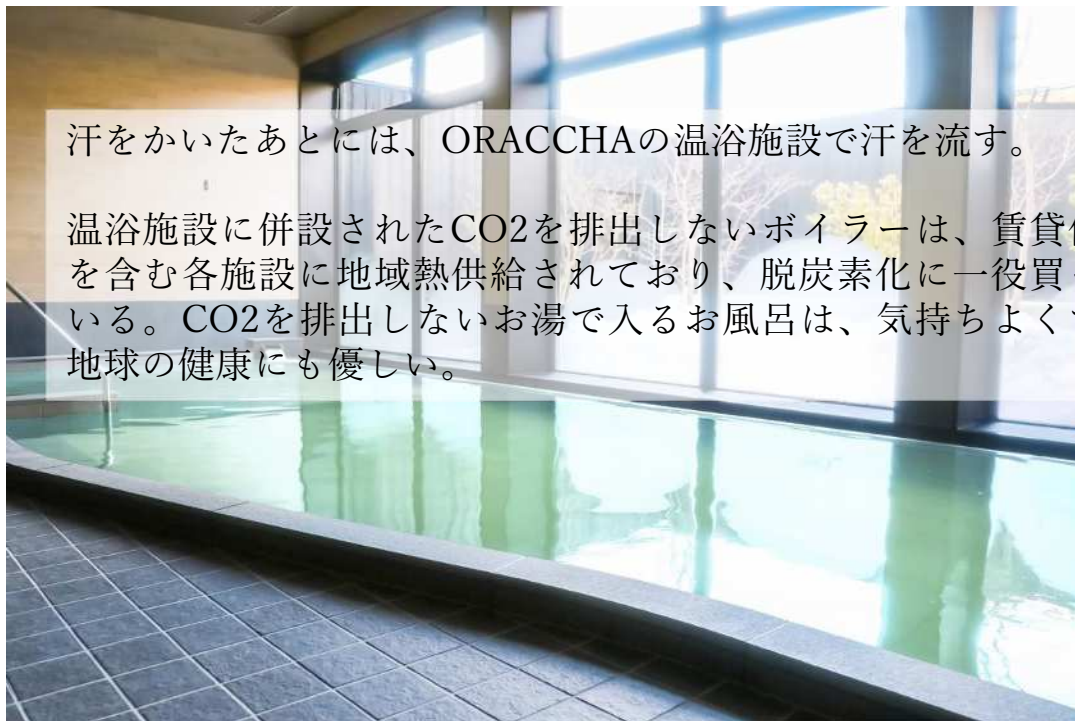
<https://www.sportsauthority.jp/staffblog/blog/b-walking-course/>

<https://www.asics.com/jp/ja-jp/blog/article/how-to-choose-running-shoes-online>



汗をかいたあとには、ORACCHAの温浴施設で汗を流す。

温浴施設に併設されたCO2を排出しないボイラーは、賃貸住宅を含む各施設に地域熱供給されており、脱炭素化に一役買っている。CO2を排出しないお湯で入るお風呂は、気持ちよくて、地球の健康にも優しい。



昼はORACCHA食堂で一緒になって健康ランチを食べる。一部の人たちは全天候型の屋根付きの広場にテーブルを出し、食堂の料理をテイクアウトして、ピクニック気分を味わっているようだ。



ORACCHA食堂の横にある惣菜屋には、福野地域の飲食店が持ち寄った自慢のおかずが並んでいる。このおかずは、各店でロスになるはずだった食材で作られており、食材が無駄なく循環している。

広場には、ORACCHAの利用者だけではなく、近所からも人が集まってきて、それぞれが居心地の良い場所を見つけてランチを食べている。その様子は本当に楽しそうで、見る人を笑顔にさせている。広場のこの雰囲気が好きで、来ている人もきっと多いのだろう。どうやら食堂や惣菜屋の売り上げも順調のようだ。



夕方につれ、小学生がORACCHAに集まってくる。ランドセルを置いて公園で走り回る子、屋内広場でおばあちゃんから昔の遊びを教わっている子、小商いスペースに入り込み売り子の手伝いをしている子など、大人とごちゃ混ぜになりながら思い思いに時間を過ごしている。遊んでいる間に親たちも帰ってきて合流し、1日にあった出来事を互いに話しながら、お惣菜を買って帰宅していく。近所のおばあちゃんも子供と遊びつかれつつ、でも元気をもらって帰宅していく。

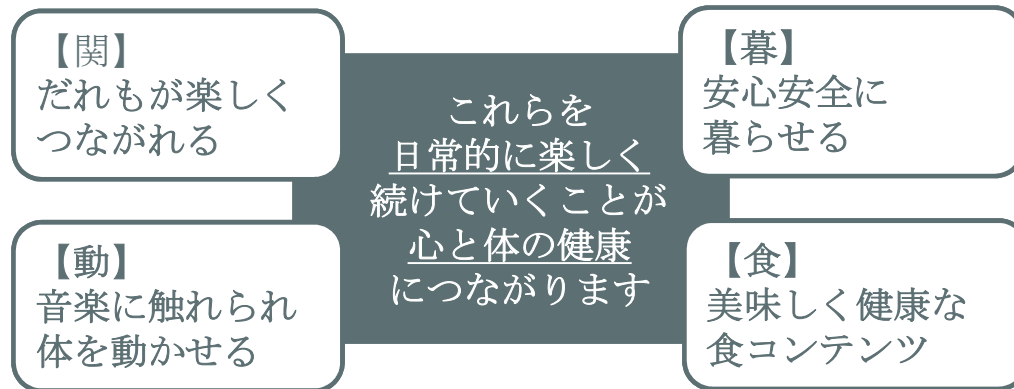
ORACCHAでお風呂に入り食事をして帰る親子連れの姿も見受けられる。お疲れのビールも仲間と飲んで、帰ったらあとは寝るだけの状態なのだから最高だ。



ORACCHAに来れば自然といろいろな人たちと出会え、自然と仲良くなり、気がつくとなんか笑顔になっている。健康には、食事運動もすべて大切だが、色々な人と一緒に楽しく笑顔で過ごせることが実は一番重要なかもしれないと、ORACCHAにいるとそう感じる。

<https://alcoholiclounge.com/%E3%83%93%E3%83%BC%E3%83%AB%E3%81%A3%E3%81%A6%E3%81%A9%E3%82%93%E3%81%AA%E3%81%8A%E9%85%92%EF%BC%9F/>

# ORACCHAで日常的に楽しく過ごすことが、 心と体の健康につながります



## Vision (ありたい姿)

心と体の健康

## Mission (存在意義)

幸せな広場による「町立て」

## Concept (テーマ)

ふくのLoom

いつもの楽しいが、いつかの安心に

# ”心と体の健康“を実現するための、具体的な5つの仕組み

## 多世代交流につながる居場所づくり



高齢者や若者、子供たちに親しまれる機能を兼ね備えることで自然と他世代が集まる

## 地場産業との協力体制づくり



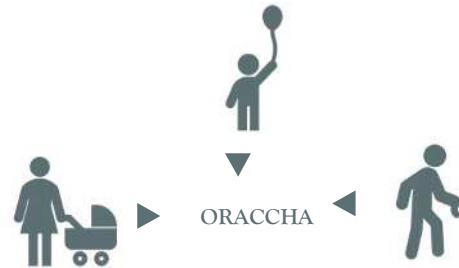
周辺の飲食店と協力して惣菜販売をするなど農林業含む地場産業との協力により地域全体を盛り上げる

## 習慣化できる無理のない健康づくり



日常のちょっとした空き時間にORACCHAのランニングコースや温浴施設で無理なく運動+リフレッシュ基礎体力の向上に

## いつもの行動が防災に安心な日常づくり



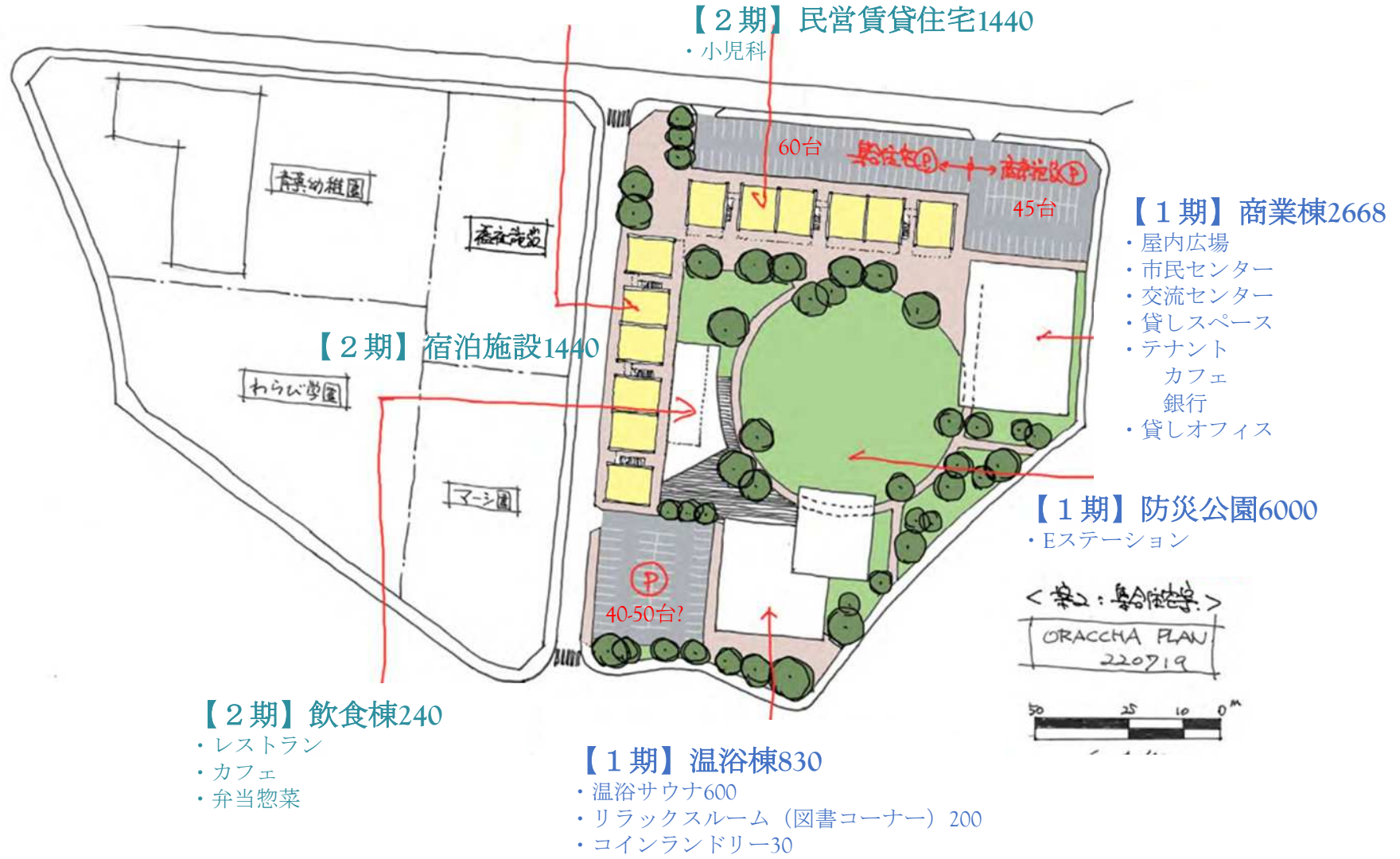
学童や保育園のお迎えや交流センターでの市民活動等ORACCHAを日常的に利用するいつもの行動が避難訓練に

## エネルギーの地消地産持続可能なまちづくり



再エネシステムを確立し、エネルギーを地消地産することで脱炭素のモデルエリアに

# 建築計画



# 資金計画

		パターン：建築物設置部分のみ民間が賃借	
ランニング		第1期	第2期
売上	複合施設面積（坪）	805.5	250.6
	テナント面積（％）	60	90
	テナント賃料（月額／坪）	¥8,000	¥8,000
	テナント入居率（％）	90	90
	複合施設（集合住宅）面積（坪）		434.7
	テナント面積（％）		90.0
	テナント賃料（月額／坪）		¥8,000
	テナント入居率（％）		90.0
	集合住宅面積（坪）		434.7
	居室面積（％）		90
	入居賃料（月額／坪）		¥4,500
	入居率（％）		90
	広場場所代（円／回）	¥40,000	
	広場場所代稼働率（％）	15	
	テナント売上（年間）	¥41,754,957	¥19,484,603
	テナント（集合住宅）売上（年間）		¥33,804,613
	集合住宅売り上げ（年間）	¥0	¥19,015,095
	場所売上（年間）	¥2,190,000	
	<b>売上合計</b>	<b>¥43,944,957</b>	<b>¥72,304,311</b>
	支出	市賃料（地代）	¥4,385,593
固定資産税(建物)		¥2,288,136	¥711,864
施設人件費		¥6,000,000	
事務消耗品関係		¥1,500,000	
植栽管理		¥2,000,000	
保守（清掃＋警備＋AED＋消防点検		¥4,800,000	
光熱費		¥1,320,000	
火災保険		¥2,000,000	
建物修繕費		¥1,000,000	
建物修繕費（集合住宅）			¥10,000,000
<b>支出合計</b>		<b>¥25,293,729</b>	<b>¥12,076,271</b>
<b>年間利益</b>		<b>¥18,651,228</b>	<b>¥60,228,040</b>

## 【事業案】

敷地全体の開発を民間で行い、建設コストを抑える。

行政課題解決の糸口を本事業に見出すことにより

市がそのイニシャルコストに一部出資する

↓

建物部分以外（広場や駐車場など）を市で買取る。

↓

民間事業者は建築面積分の賃料を市に支払い、施設を運営する

第1期事業費：約7.3億円

（うち公園：約1.6億円）

第2期事業費：約7.8億円

市の支出金：約5.2億円

国の補助金：約0.8億円

第1期回収：約8年

第2期回収：約15年

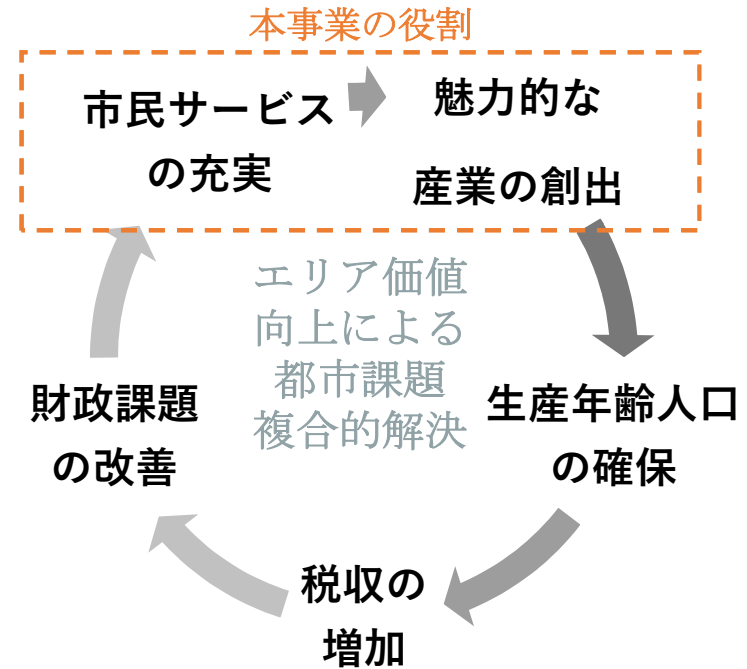
# 今後のスケジュール

2023年				2024年				2025				2026				2027				2028				2029				2030																												
4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
準備																																																								
予算取り																																																								
デザイン会議																																																								
公募																																																								
テナ テナ テナ テナ テナント会																																																								
第1期工事																																																								
資金調達																																																								
設計(建物・公園)																																																								
建設工事																																																								
造成工事																																																								
造成工事																																																								
外構工事(芝はり)																																																								
外構工事(駐車場・園路)																																																								
準備																																																								
プレオープン																																																								
オープン																																																								
第2期工事																																																								
資金調達																																																								
設計(建物)																																																								
建設工事																																																								
外構工事																																																								
準備																																																								
オープン																																																								





## 行政の関わり



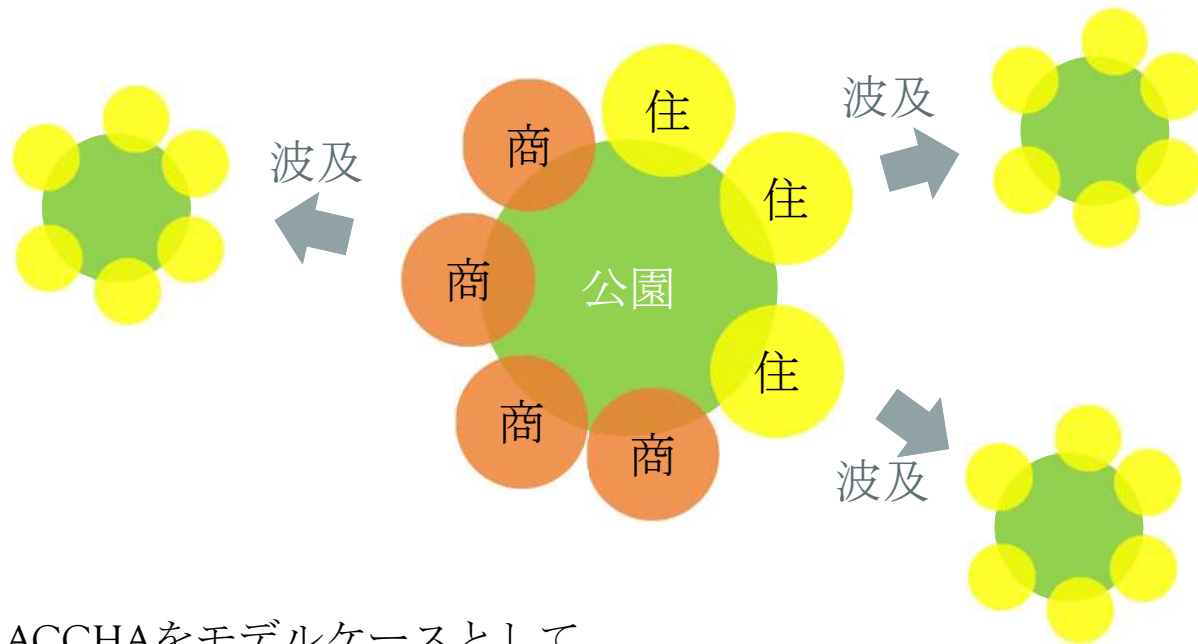
遊休化した公有地の利活用が  
都市課題解決の糸口につながるよう  
公民連携事業として検討

平成26年、南砺市が約4.8haの紡績跡地を購入。一部を近隣企業に売却後、半分を行政主導により福祉施設などに売却。令和3年、残り約1.6haの敷地に対し地域の新しい拠点として複合交流施設を検討する地域の合意がなされ、現在、民間資本を活用した公民連携事業としての事業検討を行っている。

住宅 → 住宅×公園  
カフェ → カフェ×公園  
宿泊施設 → 宿泊施設×公園  
温泉施設 → 温泉施設×公園

公園はたくさんあるから不要  
ではなく、公園をうまく組み合わせることで  
付帯施設の魅力が向上し、エリアの価値が上がる  
と考えています

## 今後の波及・展開



ORACCHAをモデルケースとして  
周辺エリアの低未利用の公園を利用して  
快適な居住環境として整備するなど  
福野エリア全体に波及

## 今後の進め方

今後は、来年度に向けて

- ・ オフィスや店舗など、入居いただける方の募集・意見交換
- ・ 事業のブラッシュアップ