

富山紡績工場跡地 開発計画に関する意見交換会

南砺市政策推進課

南砺市富山紡績工場跡地民間主導公民連携事業導入業務共同体

2024年12月18日

次 第

1. 南砺市役所

- ・ これまでの経緯
- ・ ORACCHA基本構想、「実現手法の見直し」とその理由
- ・ 民間主導型の公民連携（PPP）
- ・ 公募によるプロジェクトチーム選定

2. 事業構築者

- ・ 最新検討案の説明
プログラムの変更箇所とゾーニング、各エリアのイメージ

3. 意見交換

これまでの経緯

紡績工場跡地：約6.2億円購入

まちづくり検討会議設置

地域代表、商工会、PTAなど15名
・庁舎統合後のにぎわい創出
・地域経済衰退への不安解消
・市の事業（支援）規模、5.25億円

2020リノベーション スクール@南砺

まちづくり検討会議メンバー
を中心に結成

構想具現化業務実施

福野まちづくり検討委員会

地域づくり協議会長、県・市議、
商工会など15名

H26

H27

H29

H30

R 2

R 3

R 4

R 5

R 6

ORACCHA基本構想

提出：福野地域づくり連絡協議会
2020リノベーションスクール@南砺

事業方向性：市長提言

提出：まちづくり検討会議

- ① PPPを活用した複合施設整備
- ② 駅周辺整備・空家利活用
- ③ 次世代につながる持続的なまちづくり

事業構築者
公募

構想具現化業務報告 南砺市で検証

実現が難しいと判断し、
今後の進め方について地域と協議

福野地区工場用地活用基本構想策定（南砺市）

第1期開発区域（西側）：福祉・教育ゾーン

まちの資産（優位性）を活かした持続可能なまちづくり

課題

- ・ 公共施設の老朽化・再編
(産業文化会館、中部公民館、Aリカ)
- ・ 駅周辺の環境
(JA跡地、通学路、駐車場等)
- ・ 空家、空地、空き店舗の増加
(ファブリカ跡地、庁舎跡地、まちなか、散居村)
- ・ 若者の流出
(超高齢化社会、担い手不足)
- ・ 地域コミュニティの崩壊
(伝統文化、お祭りの維持)

資産（優位性）

- ・ 福野高校がある
(農業環境課、福祉課等の専門学科)
- ・ 砺波広域圏の地理的中心地
(南砺市、砺波市、小矢部市)
- ・ 公共施設がコンパクトに配置
(庁舎、学校、保育園、体育館等)
- ・ 大企業や県の出先機関が多い
(コマツNTC、川田工業、三協アルミ、土木センター等)

学び遊び

地域の課題×資産（優位性）＝新しい教育と学び・遊びの創造

資産

地域の新しい核となる拠点づくり

① 複合施設の建設

ファブリカ跡地
PPP・PFI

立地適正化計画
公共施設マネジメント

中部公民館、放課後児童、高齢者交流、会議室、調理室、テナト
幼児遊び、芝生広場、行政窓口

まちの遊休資産の活用

② 福野駅周辺整備・空家・空き店舗活用

JA跡地
駅舎
アクセス

ファブリカ跡地
庁舎跡地

まちなか
散居村

まちの新しいコンテンツ作り

③ 人口減少を見据えた次世代に繋がる持続可能なまちづくり

人づくり
郷土教育

生涯学習

ESDの推進

まちづくりも学びに

※ESD持続可能な開発のための教育

住民意見の反映

リノベーションスクール

市民会議

中心市街地以外へも波及

住む人が幸せに 住む場所として選ばれる魅力ある福野地域へ

住民

ORACCHA基本構想 概要

旧富山紡績工場跡地利活用

ORACCHA プロジェクト基本構想

令和3年12月

福野地域づくり連絡協議会

2020リノベーションスクール@南砺 エリアビジョンコースメンバー

- 1：幸せな広場による現代版「町立て」
- 2：民間主導型のPPPで進める
(公民連携)

ORACCHA基本構想 概要



ORACCHA プロジェクト

「ORACCHA」という名称には、おらっちゃ（自分たち）で「おらっちゃ」の幸せな未来を創る、という意味が込められています。

単なる公共施設ではなく、民間資金を活用する公民連携事業として様々な公共的役割を含む**複合施設**や多目的に活用できる**広場**で福野の資源を生かし、福野の課題を克服する、集いの場を創出する。

ORACCHA基本構想 概要

主な機能

1：広場

[集い][憩い][動き][始まり]の広場

2：複合施設

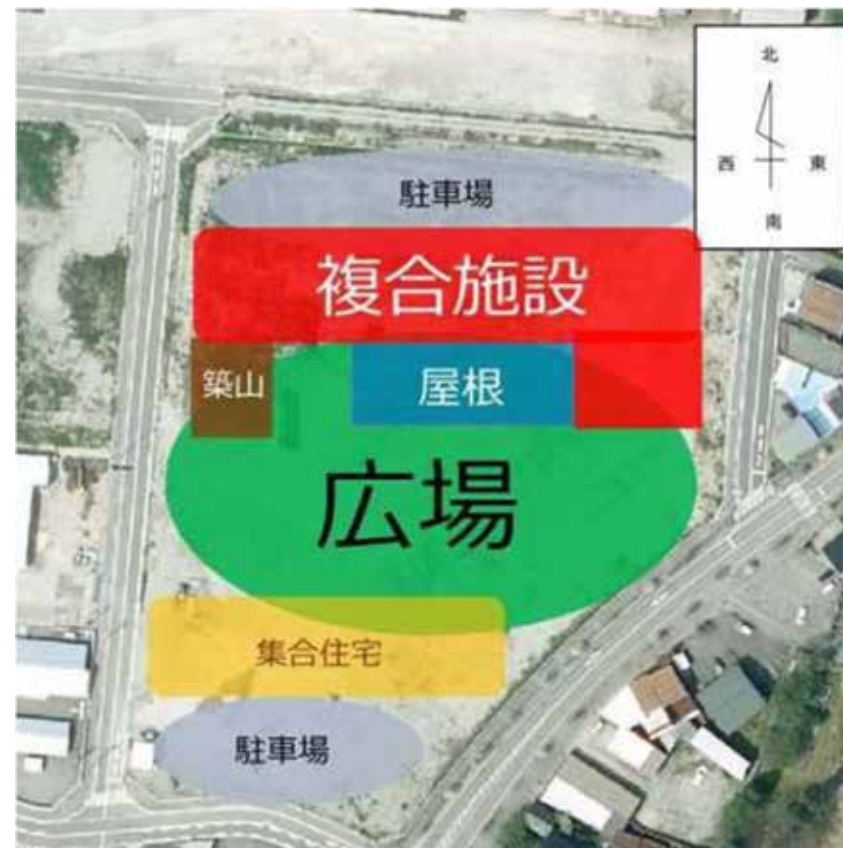
①福野市民センター

②福野中部まちづくり協議会

③広場に面した民間施設

3：集合住宅

ゼロカーボン住宅



南砺市福野地域ORACCHA 構想の具現化に向けた事業計画案策定支援業務

「具現化」するには、、、

- ・ 広場を市で整備（約2億円）、維持管理
- ・ 建物坪単価 **80万円/坪**（構法を工夫し単価抑制）
- ・ 建物整備は、市助成金5億円、**地元資本**で資本金を**4億円**、**融資額**を**7億円**確保

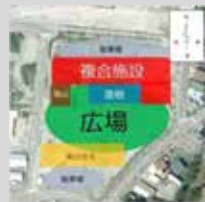


この構想のままでは 実施困難

ORACCHA基本構想、「実現手法の見直し」とその理由

ORACCHA構想の主な機能

- 1 : 幸せな広場
- 2 : 大きな複合施設
- 3 : 集合住宅



構想実現化調査結果

- 広場は市が整備・管理
- 建物坪単価 80万円/坪
- 資本金 4 億円 融資額 7 億円

南砺市検証結果

- 事業化は困難
地域の負担、市の負担が大きすぎる。
- 施設維持困難

ORACCHA基本構想、「実現手法の見直し」とその理由

福野まちづくり検討委員会

事業化が困難との判断により、今後の進め方について協議

検討委員会での意見

ORACCHA構想の理念を形にする。

- ⇒市民センター、交流センター、会議室
- ⇒公民連携の手法を用いて事業化
- ⇒地域の意見を取り込む体制

事業者の選定へ

自らが事業に投資を行い、持続可能な実施計画を策定する事業者を募集へ

民間主導型の公民連携（PPP）

「公民連携事業」

行政（Public）と民間（Private）が連携（Partnership）して、**地域の課題へ対応する事業**を行う仕組み⇒PPP

メリット：

民間の企画力を活かした事業と行政の連携により、**地域住民にとってより良い環境が生まれる**。事業実施者が経済合理性を発揮しつつ、地域課題解決ができることを目指している。

デメリット：

民間経営のため、倒産等のリスクがある。

⇒民間金融機関の融資を受ける際に、事業審査が行われる。

⇒事業評価委員会を設置し、別の金融機関により事業をチェックする。

公募によるプロジェクトチーム選定

事業構築者（プロジェクトチーム）の公募条件の整理

業務の目的

- ・ ORACCHAコンセプトの継承をし、
- ・ 共同企業体自らが当該事業に投資を行い、
- ・ 行政機能の確保と、
- ・ 民間事業者の誘致により、
- ・ 持続可能な実施計画の策定すること。

公募によるプロジェクトチーム選定

ORACCHA基本構想

1：広場

2：複合施設

- ・ 福野市民センター
- ・ 福野中部まちづくり協議会
- ・ 広場に面した民間施設



プロポーザル時の条件

- ・ 福野市民センター 約200㎡
- ・ 福野中部交流センター 約70㎡
- ・ 会議室 約300㎡

3：集合住宅

ゼロカーボン住宅

公募によるプロジェクトチーム選定

R.6公募によるプロジェクトチームの選定内容

地元若手有志

合同会社 トミノ

(福野) 事業統括

北川 智之

株式会社北川電機商会
代表取締役

嶋田 良太

有限会社嶋田鉄工
代表取締役 一級建築士

各専門分野の実績豊富な プロジェクトチーム

飲食事業開発

ゼロイチキューウ

公園設計

キタバ
ランドスケープ

建築設計

アーキSHIP
スタジオ

ブランディング

アカオニ

R.6公募時に示されたプロジェクトチームのアイディア

学びと水辺の広場

こども園や福祉施設が広がる北西側は、にぎわいが溢れる親水空間を設置。

会議・交流棟

保育施設や福祉施設と連携しやすい北西側に配置。会議室は可動間仕切りで構成し、一体利用が可能。スタジオでは防音性と開放性を兼ね備えた折れ戸を採用し屋根付き広場のように内外を一体利用可能。木造ハイブリッド造 平屋建て 400m²

駐車場(30台)

宿泊施設利用者や従業員の駐車スペース

宿泊エリア(公園休養施設)

ボックスカルバートを利用した宿泊室。都市公園法上は公園休養施設として扱える範囲とする。簡易的だが質の高い居住空間を整備する。一部はコネクテッドルーム方式としファミリー層の利用にも対応する。21m² x 10 Units 210m²



駐車場(50台) 施設利用者用駐車場

| | |
|---------|------|
| 宿泊エリア | 210 |
| テナントエリア | 360 |
| 合計 | 1170 |

市民センター棟
公益性が高いと考えられる北東側に配置。木造平屋建て 約200m²



テナントエリア
ボックスカルバートを使用したトンネル状のテナント出店スペース。当初はコンテナをトンネル内に設置し営業する想定。イベント時から日常利用まで多様な使い方に対応する。

防災備蓄庫としても利用できる設えとする。36m²x10 units 360m²。



水の広場

お祭りやオクトーバーフェス、日常の遊び場として使うことができる100mx50mの広大な多目的広場。敷地外の水路から水を引き込み、水位をコントロールすることで、深さ3cm程度の薄い水盤にもなる。鏡面のような水面に空や樹木が映り込み、誰もが一度は訪れたい絶景をつくり出す。災害時には、地域の一時避難場所として利用できる。



木陰の散策路

市内の管理が難しい高木を県道沿いに移植。県道から樹木越しに水の景色が広がる。円環状の散策路とつながる水際の園路。



出会いと憩いの広場

南からの来訪者にとって顔となる入口広場。子ども達が芝地・草地の中で遊ぶことができる。

円環状の散策路(屋上)

宿泊・テナント棟の屋上に緑あふれる散策路を配置。ジョギングや散策等日常的な使い方ができる公園施設を設置し、健康づくりや休息の場として活用する。



0 50m

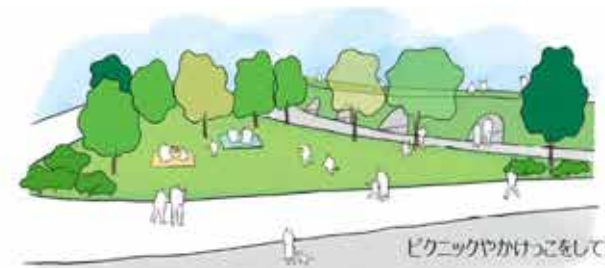
S=1/1000(A4)

R.6公募時に示されたプロジェクトチームのアイデア



円環状の散策路

水の広場
水が張られた日には、南砺市福野エリアの水田景観を彷彿させる風景に変化します。



ピクニックやかけこをして遊べる芝生広場



洞窟に泊まるようなワクワクする宿泊施設

水を張らない日には、お祭りなどのイベントのほか、多様な活動ができる広場となります。



木陰の散策路



静かな風景が広がる室内



南側の出入口から臨む水の広場と宿泊・飲食施設



パラソル等を設置した水の広場



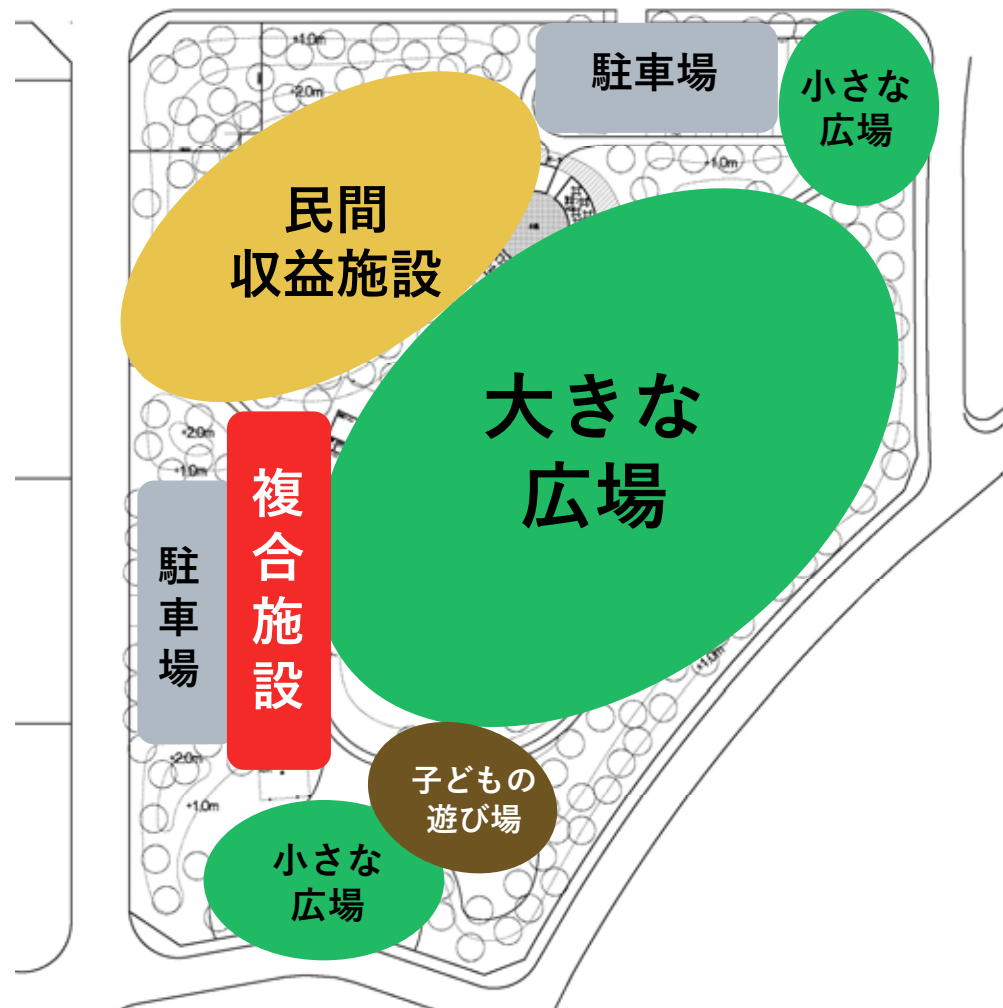
水の流れが感じられる北西側の広場

最新検討案

ORACCHA構想 ゾーニング



最新検討案 ゾーニング



紡績工場跡地と福野の町をつなげる





福野の歴史的町並みを活かしたエリアリノベーションへ

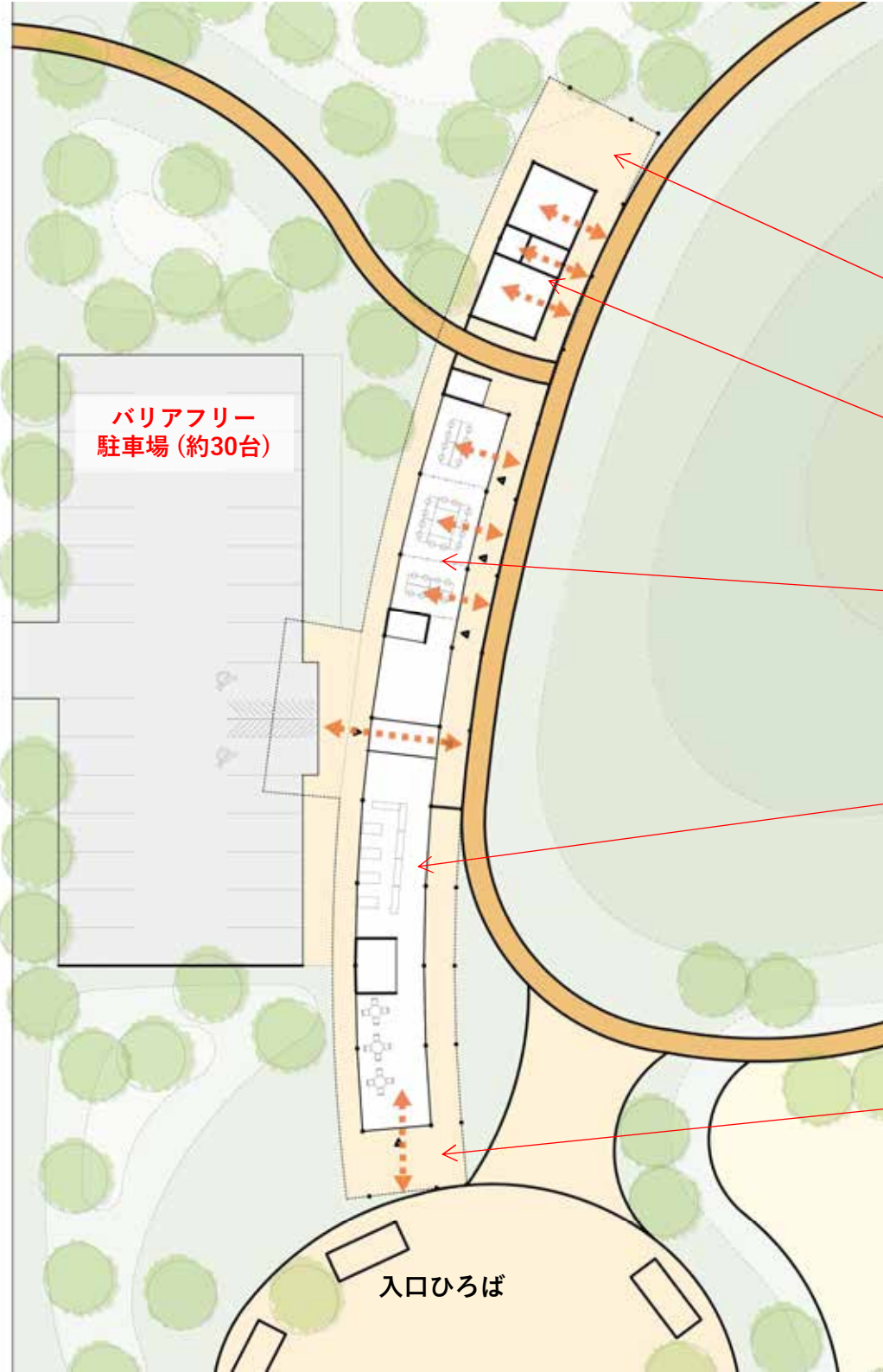
最新検討案 全体イメージ



今まで見たことがない場づくり。
多くの人を呼び、また何か・誰かと出会える場を計画することで、
昔のように多くの人が行き交う活気ある中心（へそ）をつくる。

全体計画（検討案）





複合施設プログラム (案)

| | |
|--------------|-------------------|
| ・ 福野市民センター | 140m ² |
| ・ 福野中部交流センター | 70m ² |
| ・ 共用トイレ | 50m ² |
| 計 : | 260m ² |
| ・ 軒下空間 | 130m ² |
| ・ 多目的ピロティ | 70m ² |
| 計 : | 200m ² |

* 面積は概算

多目的
ピロティ

共用トイレ

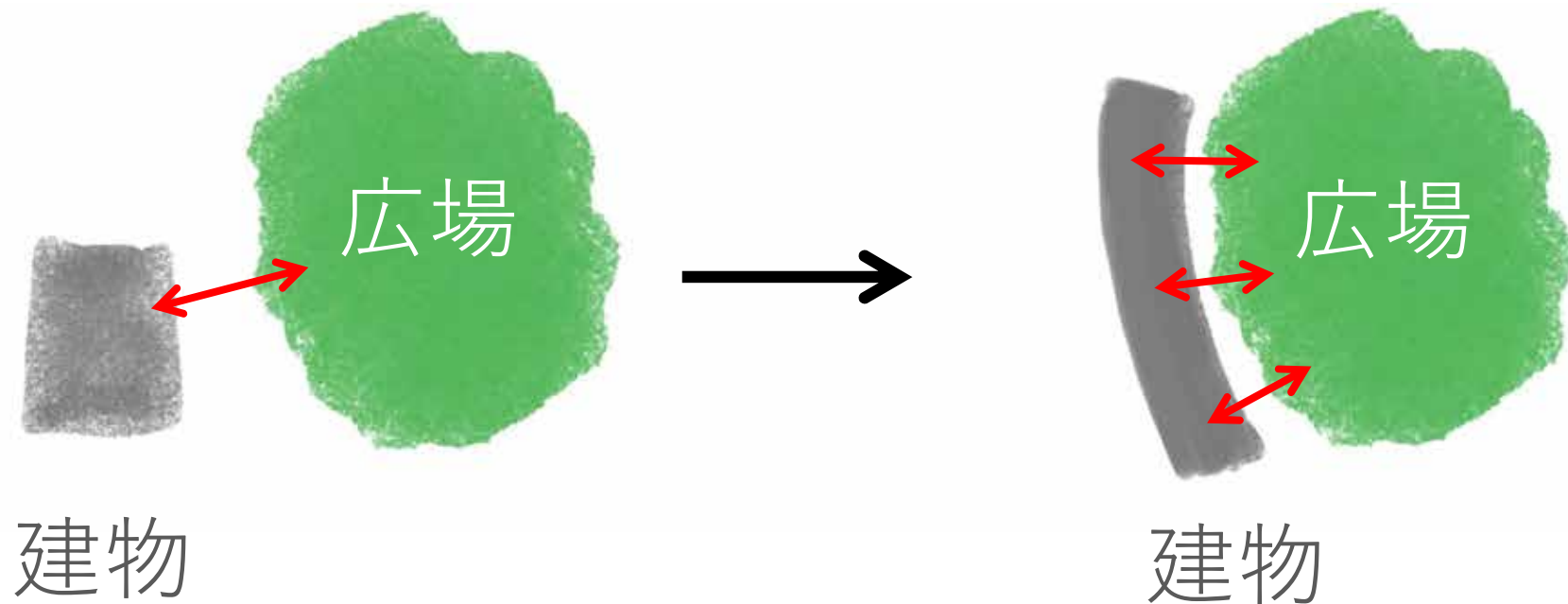
中部交流
センター

窓口機能

多目的
ピロティ

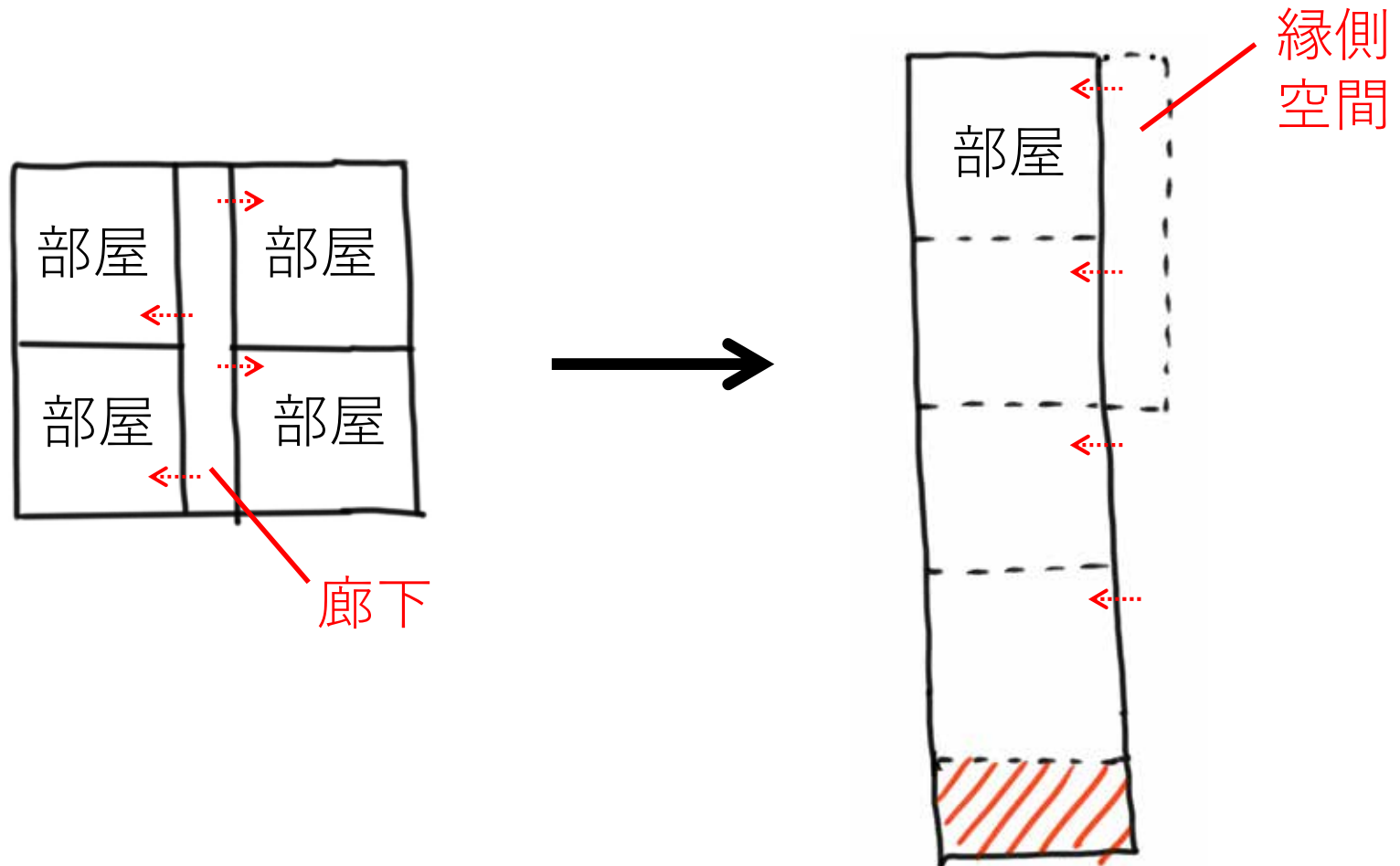
入口ひろば

長い建築とひろばの組み合わせ

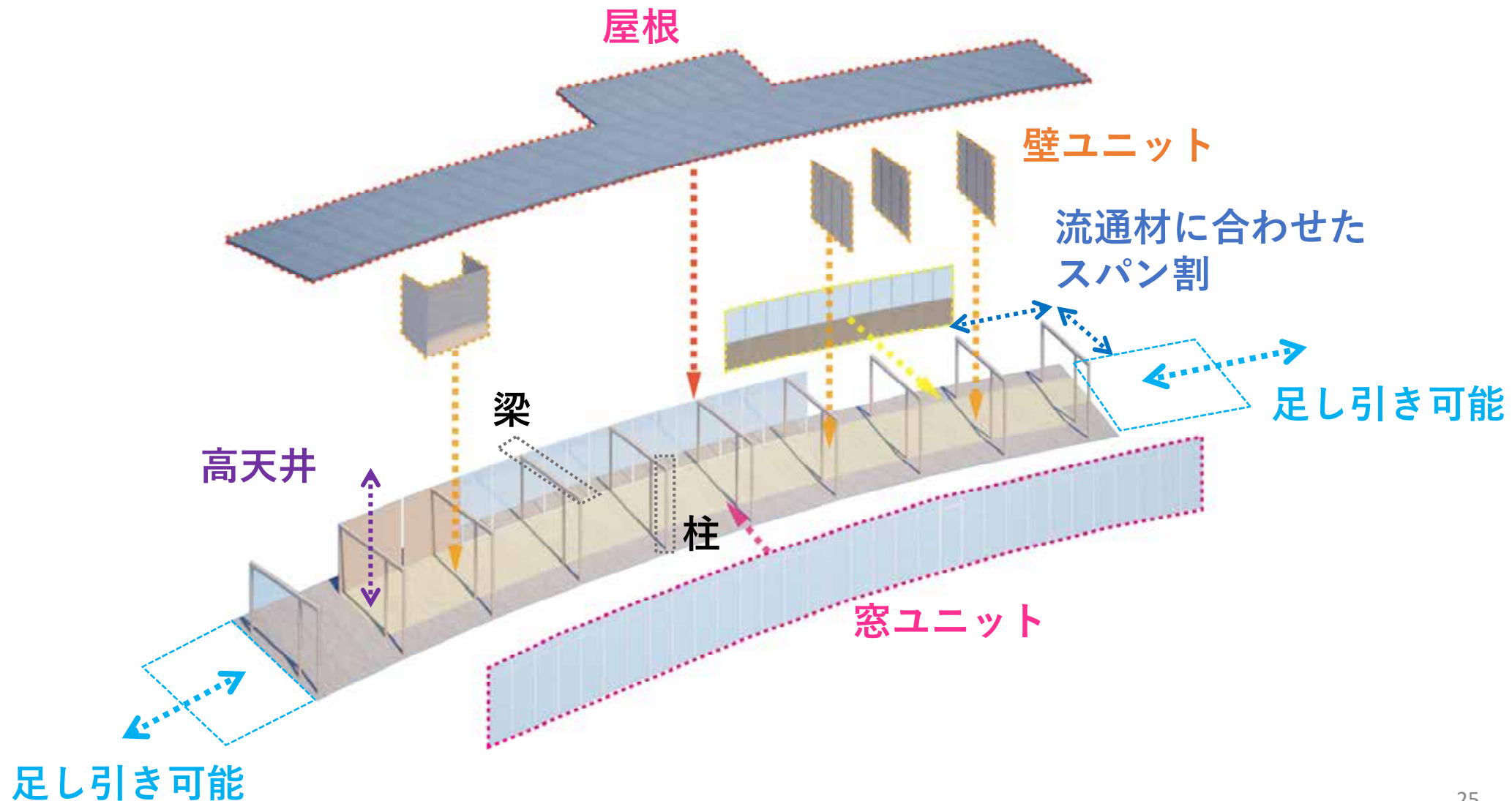


- 高い透明性
- ひろばの囲まれ感
- にぎわいの見える化

廊下を縁側に置き換え 内部空間をできるだけ大きく



木造スケルトンによる カスタマイズしたくなる建築



カスタマイズ可能な設え



市民センター イメージ





深い軒やオーニングにより多様な屋外空間をつくります





全景 南東側から見る





全景 南東側から見る





芝生ひろばから見る複合施設棟





西側 駐車場エリアから見る外観イメージ





市民センター イメージ





シェアラウンジ（中部交流センター）イメージ





シェアラウンジ（中部交流センター）サッシ開放時のイメージ





四季を通じて居場所をつくる





昼夜を通じて居場所をつくる





複合施設全体イメージ





複合施設全体イメージ（屋根なし）



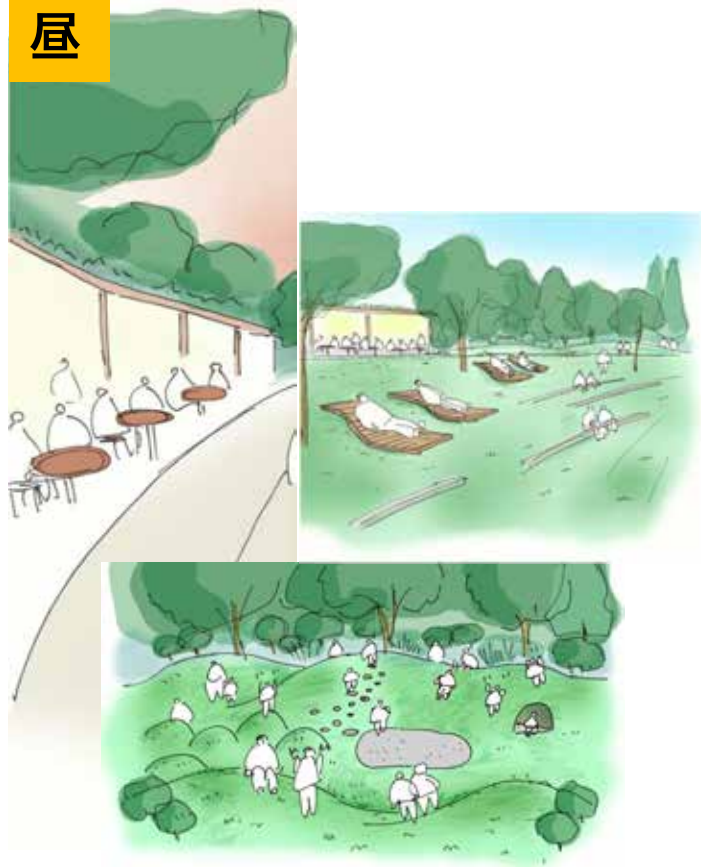
1日を通して楽しむことができる広場

朝



広場周囲の園路で、散歩やジョギング、犬の散歩ができる。
→健康づくり等

昼



大人はカフェや芝生の広場で一息。
子どもは芝生広場を駆け回る。
→休息、テレワーク、ワーケーション等

夜



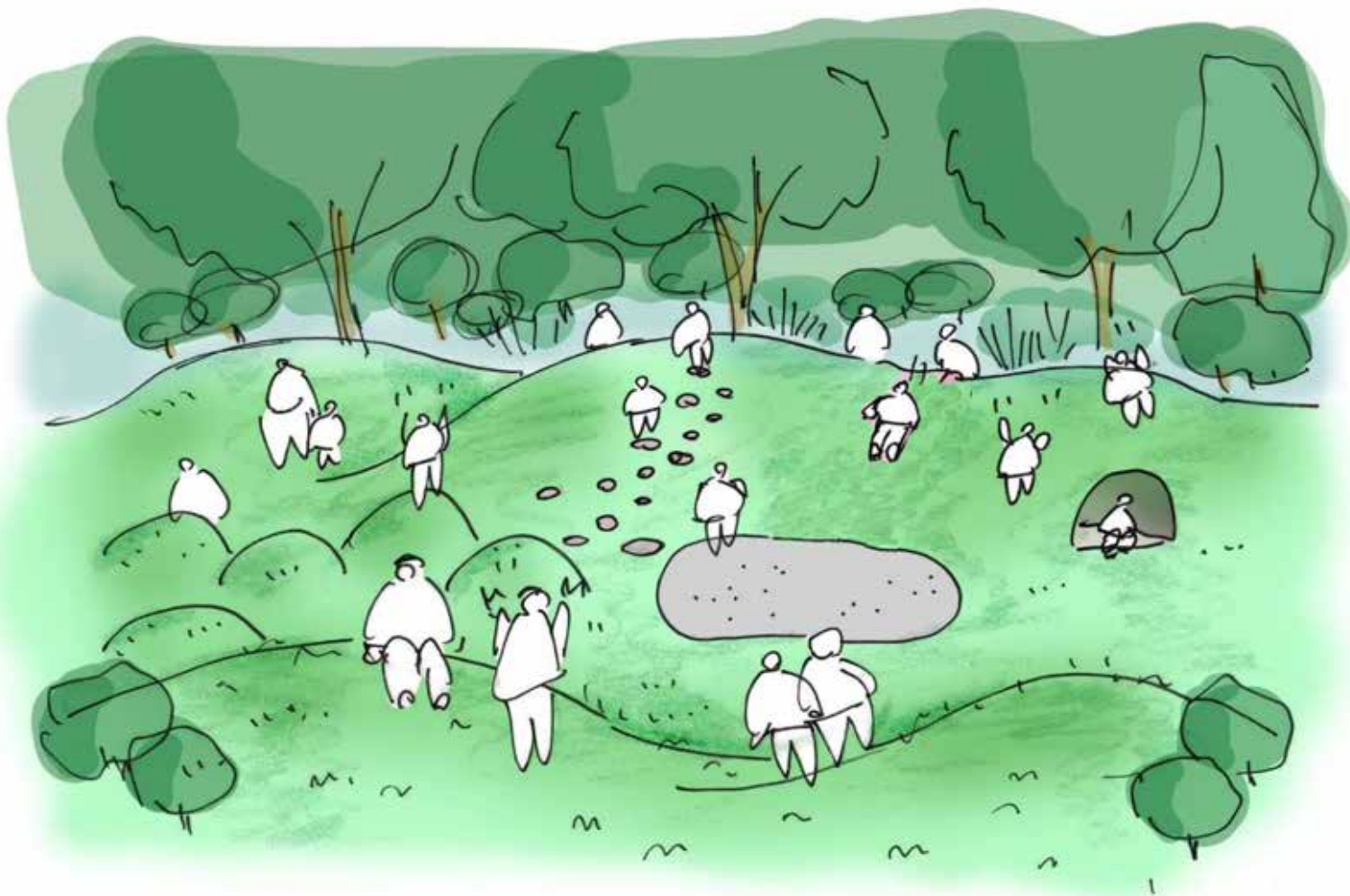
芝生広場では、夜の映画上映。またある時は焚火の中で語らいを。
→夜間のコミュニティ創出等

週末のマルシェ・朝市 キッチンカーや屋台の賑わい



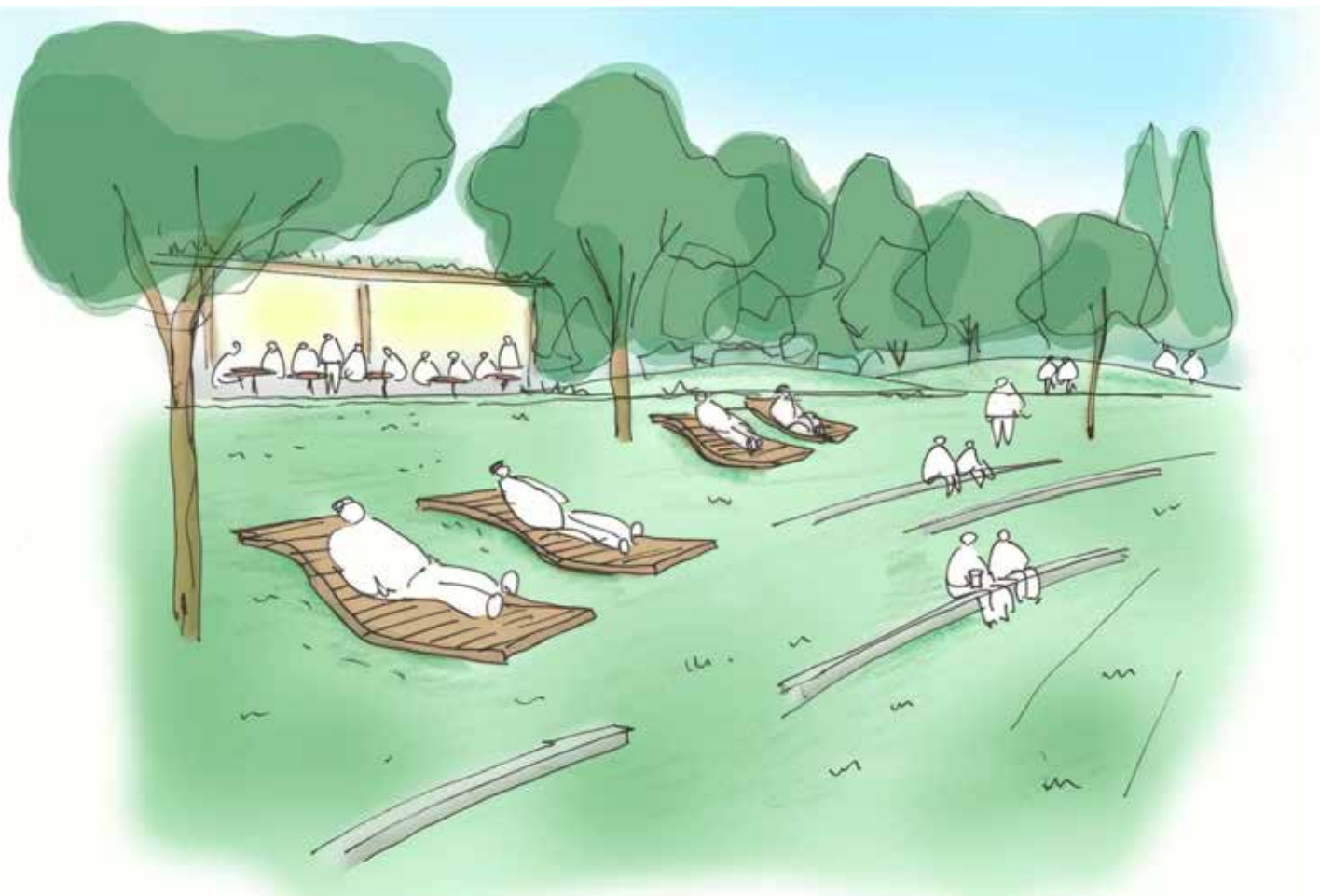
入口ひろば

造成の築山・起伏を生かした芝生と木陰の遊び場



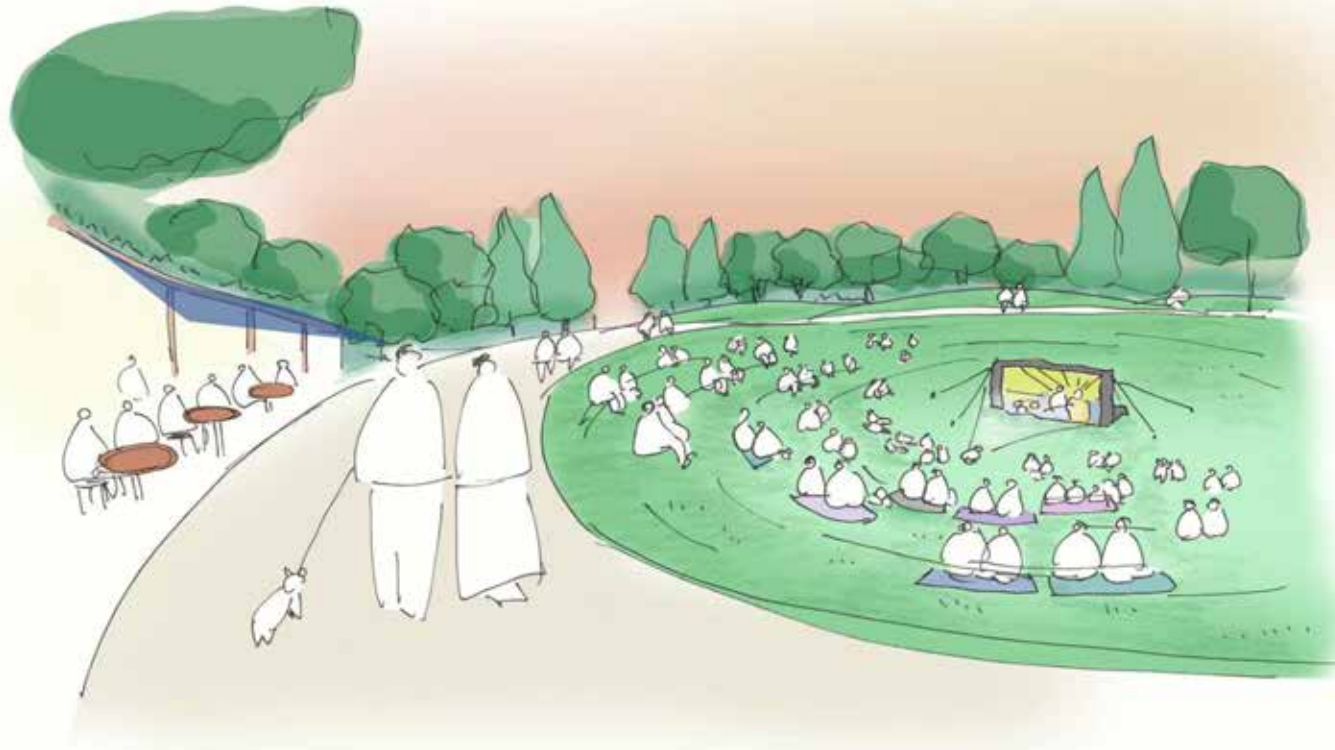
子どもの遊び場

風を感じながらリラックスできる大きな芝生



芝生ひろば(昼)

ひろばに集う映画上映や音楽演奏などのイベント



芝生ひろば(夕方)

夜は焚火を囲み、星空を眺めながら過ごす。



芝生ひろば(夜)

最新検討案 全体イメージ

