

小松島みなと
交流センター

k o c o l o

施 設 改 修
基 本 計 画

令和5年3月
小松島市

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



目次

1. 背景と目的	1
2. 前提条件の整理	2
2-1. 現地状況の概要	2
2-2. 上位関連計画・各種関連情報の整理	4
2-3. 基本構想に基づく計画条件の整理	6
2-4. 整備に向けた課題整理	8
3. 施設改修の基本計画	10
3-1. 基本方針	10
3-2. 改修範囲	11
3-3. 施設の使用用途と空間構成	14
3-4. アクセス・動線・管理範囲	18
3-5. 収容人数の設定および利用者数の想定	22
3-6. 整備水準	24
3-7. 維持管理運営方法	26
4. 概算工事費	28
4-1. 改修基本計画内容に基づく概算工事費	28
5. 参考)類似事例	29

1. 背景と目的

本港地区周辺は、四国の東の玄関口としてかつて大きく発展したエリアです。しかしながら、加速度的な人口減少や地域経済の低迷、モータリゼーション等の社会環境の変化に伴い、地域の活性化が喫緊の課題となっています。

このため、小松島市では、小松島市第6次総合計画や徳島小松島港中期構想等の上位計画と整合を図り、にぎわい創出や持続可能なまちづくりを進めるため、令和5年3月に「本港地区及び中心市街地の活性化に向けた基本構想」を策定しました。基本構想では、本港地区および中心市街地の活性化を目的に、目指すべき将来像である「人々が集い 交流し にぎわいと憩いをつなぐ みなとまち」の実現に向けた戦略やまちづくりプロジェクト、今後の整備方針などを示しています。

小松島みなと交流センターkocolo 施設改修基本計画は、これらの背景を踏まえたうえで、子育て世代を中心とした本港地区の活性化を見据え、本施設のコンセプト・導入する機能や空間構成・事業手法を整理した施設整備の基本事項を策定し、屋内子ども遊戯施設の整備指針とするものです。



2. 前提条件の整理

2-1. 現地状況の概要

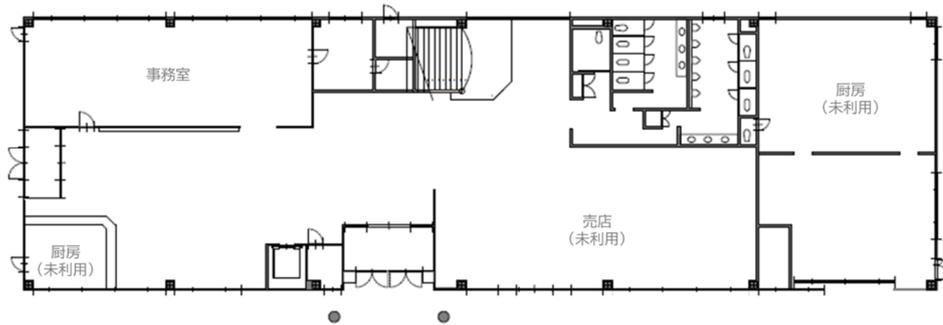
名称	小松島みなと交流センターkocolo
位置	徳島県小松島市小松島町新港19
建築年	竣工年月:平成8年3月
諸元	敷地面積:2,608.68㎡(徳島県所有地) 延床面積:1,495.00㎡ 建物構造:鉄骨造 建物階数:2階建て
施設構成	1F:事務所(管理用)、交流スペース(来場者憩いの場) 2F:交流スペース kocolo、貸室(2室)、事務所利用(2室)、多目的ホール
利用時間	平日 9:00~22:00 定休日:木曜日、年末年始
施設写真	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>外観</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>ウッドデッキ</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>2F コワーキングスペース</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>2F 多目的ホール</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>1F 空スペース</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>2F 貸室</p> </div> </div>

レイアウト

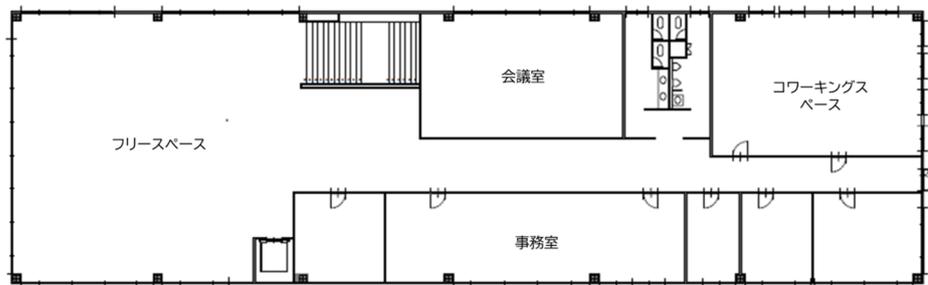
外構



1F



2F



2-2. 上位関連計画・各種関連情報の整理

(1) 上位関連計画における位置づけ

分類	上位関連計画等	策定(改定) 年月	関連事項
総合計画 関連	小松島市第6次総合計画 《後期基本計画》	令和4年3月	<ul style="list-style-type: none"> ○本港地区が一体となるような活性化を推進し、にぎわいの創出を図る。 ○中心市街地エリアでの地元経済への効果も踏まえ、にぎわい創出に向けて国・県と連携を深め取組を推進する。
	徳島小松島港 中期構想	2020年3月	<ul style="list-style-type: none"> ○新しい価値観を発信する「とくしま『未知』知るべ戦略」を徳島小松島港から支え創造することを長期イメージとしている。 ○歴史・文化を活かした魅力ある港湾であると同時に、時代の転換期に対応した次世代技術による環境負荷低減に資する港湾を目指している。
都市計画・まちづくり 関連	小松島市都市計画マスタープラン	令和5年 (策定予定)	<ul style="list-style-type: none"> ○徳島南部自動車道の整備を見据え、本市の資源である、中心市街地と一体となった公共空間を活かす。子育てに関する機能のほか、スポーツ、音楽、イベントなど様々な活動を楽しみ、歴史、文化を体験、学習することができる機能の集積を図る。あらゆる世代が集うにぎわい空間づくりを進め、人の流れを本港地区と中心市街地に誘導することにより地域の活性化を図る。
	本港地区及び中心市街地の活性化に向けた基本構想(案)	令和5年 (策定予定)	<ul style="list-style-type: none"> ○「人々が集い 交流し にぎわいと憩いをつなぐ みなとまち ～新しいみなとまちを目指して～」という都市像を目指し、海に面した開放的な空間を活かし、イベントや音楽、スポーツなどあらゆる世代が様々な活動を楽しめるにぎわいのあるみなとまち、人々が安心して集える憩いのある場で活気と癒しが共存するみなとまちを目指している。 ○kocoloのあるエリアでは、子育て世代を中心にあらゆる世代が集い交流し、天候に左右されず安心して遊べる場を、みなとの景観を活かし創出する。

2-3. 基本構想に基づく計画条件の整理

(1) 将来像

本港地区みなとまちづくり基本構想では、本港地区の目標とする将来像として、「人々が集い 交流し にぎわいと憩いをつなぐ みなとまち」を掲げています。

海に面した開放的な空間を活かし、あらゆる世代が様々な活動を楽しむにぎわいのあるみなとまち、人々が安心して集える憩いのある場、活気と癒しが共存できるみなとまちを目指します。

(2) 5つの戦略

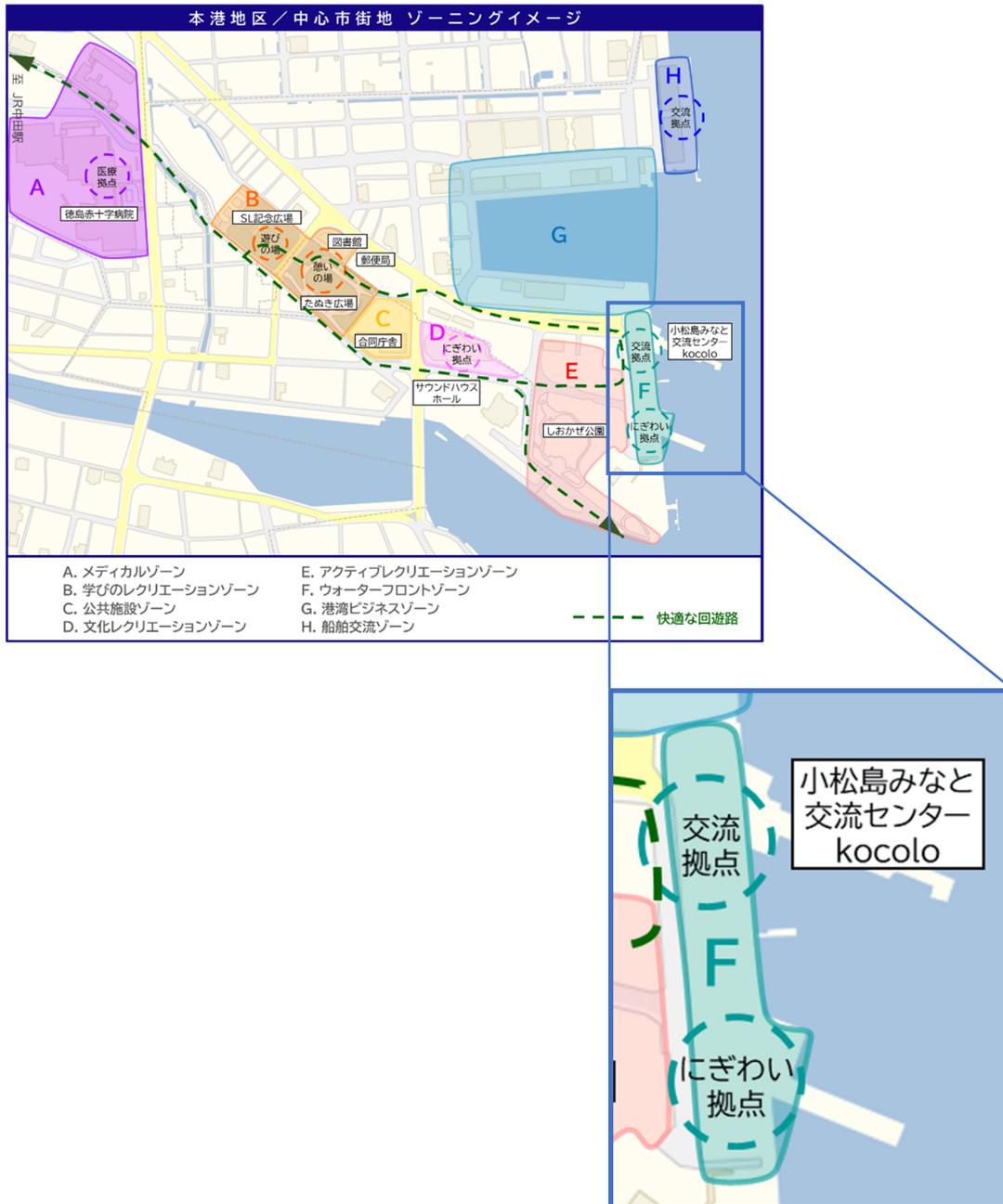
将来像を実現するために、①「にぎわい・交流」、②「まちとの連携」、③「歴史・文化・観光」、④「オアシス」、⑤「サステナブル」の5つの戦略を立てています。

戦略	主な内容
「にぎわい・交流」	・あらゆる世代が集えるにぎわいづくり ・回遊の仕掛けづくり
「まちとの連携」	・中心市街地のにぎわいにつながるウォークアブルな空間の形成
「歴史・文化・観光」	・歴史や文化を学びながら継承していく、施設整備や魅力ある空間の形成
「オアシス」	・来訪者が休憩・リフレッシュできる空間の形成
「サステナブル」	・市民生活向上の好循環やカーボンニュートラルの実現に向けた取組み、持続可能なまちづくりの推進

(3) ゾーニング及びプロジェクト

基本構想においてはウォーターフロントゾーンに位置し、kocolo は交流拠点として、ウッドデッキ部はにぎわい拠点として位置づけられています。

その中で、まちづくりプロジェクトとして、子育て世代を中心にあらゆる世代が集い交流できる空間を、みなとの景観を活かして整備する構想となっています。また、天候に左右されず、親子が安心して遊べる場の創出がうたわれています。



2-4. 整備に向けた課題整理

(1) 来訪者増加を目指した魅力づくり

平成14年3月にオープンした kocolo は、かつては産直市やカフェ、フリーマーケットなどによるにぎわいをみせていました。

近年では、コワーキングスペースが開設され、社会人や学生など多くの人に利用されているほか、小松島みなとマルシェや絵本ワールドなどのイベントが kocolo 周辺で開催されており、市内外からたくさんの来訪者でにぎわっています。

今後、本港地区への来訪者をさらに増やすためには、民間活力を導入した施設のリニューアルにより施設のブランディングを行うなど新たな魅力づくりを行う必要があります。

(2) 子育て環境のさらなる充実

本市においては、少子化・人口減少対策として令和4年度から「小松島市子育て世代応援プロジェクト」に取り組んでおり、親子が安心して遊べる空間づくりを進めています。子育て世代の保育・保健・子育て支援に関し市民ニーズは多様化しており、滞在型の子どもの遊び場、保護者同士の繋がりを広げる場が求められています。

しかしながら、本市では子ども向けの「遊び場」を含む施設のうち、天候に左右されずに思い切り遊ぶことのできる全天候型遊戯施設を有していない状況です。

参考)市内の子ども向け遊戯関連施設の状況

	種類	機能
屋外型	都市公園 (市内2箇所)	市民の休息、散歩、遊戯等、総合的な利用を目的に設置した公園
	児童遊園 (市内31箇所)	地域の「遊び場」「憩いの場」「やすらぎ空間」として設置している小規模な公園
屋内型	子育て支援センター (市内4箇所)	主に未就園児とその保護者向けの子育て支援施設
	児童館 (市内3箇所)	小学生を対象に児童が遊びを通してその健康を維持し、情操を豊かにすることを目的とした児童福祉施設
	全天候型子ども遊戯施設 (市内0箇所)	天候に左右されずに身体を使って思い切り遊ぶことのできる施設

(3) 老朽化

南海フェリーのターミナルとして平成8年に竣工した建物は、フェリー発着場が徳島市に移転、平成14年に kocolo として生まれ変わり、現在に至っています。竣工後30年近く経過し、建物自体の老朽化が進んでおり、修繕費などの維持管理費が増加しています。(令和3年度 約600万円)

(4) kocolo の整備に関する意見

ワークショップや子育て世代の方、市議会等における主な市民の声として、次のような意見が挙げられました。

分類	視点	現状、整備課題
	利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・平日はお年寄りが多く、休日は親子が多い。若者がいない。 ・ベンチなどの休憩施設が少ない。 ・子どもの遊び場、遊具がない。 ・天候に左右されない施設がない。 ・賑わい創出と子育て支援の両面から整備して欲しい。 ・イベントだけでなく、普段から長時間滞在できるように整備して欲しい。 ・程よい田舎なのが子育てにもいい、若い世代も呼べるのでは。 ・高齢者が立ち寄りにくい雰囲気にならないよう、どんな世代も楽しめるエリアに。 ・万代中央ふ頭のような、カフェや図書、家具、雑貨など倉庫街の魅力を増やして欲しい。
管理運営	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・メンテナンスに予算をかけない。 ・民間のアイデアの活用した施設整備を。 具体的には、公共施設は指定管理し、民間のアイデアを、空き地には民間誘致を進めるべき。県全体から集客できる地域とするならば、近隣他市と比べてどれぐらいのものができるか、それだけの投資ができないのなら、民間の力をどうやってここに入れていくのかということが重要。
施設性能	機能構成	<ul style="list-style-type: none"> ・簡単な子ども相談ができる場所が欲しい。 ・子どもが学べるようなイベントを開催して欲しい。 ・空間を子どもの年齢別に分けて欲しい。 ・裸足で走り回れるような場所がほしい。 ・kocoloとウッドデッキの連続性を持たせて欲しい。 ・デッキと連続した開放的なカフェがあればよい。
	施設外観	<ul style="list-style-type: none"> ・外観をオシャレにして欲しい。
	付帯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・きれいなトイレ。(おむつ替えや授乳もできる) ・ベビールームの充実。(65℃のお湯が出る) ・広い駐車場(ベビーカーの出し入れがしやすい) ・フリーラウンジやコワーキングスペースが欲しい。 ・ベンチの整備(赤いベンチなど)。
立地環境	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・あすたむらんど徳島は遠いので近場に類似施設が欲しい。 ・しつらえ、受入態勢(駐車場)大事。
	気候気象	<ul style="list-style-type: none"> ・雨降った時に行く所がない。
	周辺施設	<ul style="list-style-type: none"> ・わざわざ来てもらえるようなロケーション(インスタ映え)を楽しめる仕掛けを。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・県と市のそれぞれの所管エリアがあり、ハード整備時の連携を。

3. 施設改修の基本計画

3-1. 基本方針

(1) コンセプト

kocolo の改修基本計画のコンセプトは以下のとおりです。

- ・海や風を感じ、何度でも訪れたい空間づくり
- ・子どもたちが「わくわく」し、家族と笑顔で楽しめる場の提供

kocolo の立地する海に面した自然環境を活かし、景色や滞在を楽しめる居心地の良さを感じてもらうことで、何度でも訪れたい空間を創出します。

子どもの「遊び」に視点をあて、やりたいことを発見したり、なにかに挑戦する力、創造性を育み、子どもたちや保護者が集う、楽しく快適な時間を過ごせる場を整備します。

利用者が互いに交流できる子育ての拠点として、子育て世代の定住化につながる施設となることを目指します。

(2) 方向性

kocolo の改修基本計画の方向性は、以下のとおりです。

方向性1: わざわざ出かけて行きたい価値のある空間づくり

kocolo は、国道55号のバイパス道路や、現在建設が進められている徳島南部自動車道の(仮称)小松島インターチェンジから車で約10分の少し離れた港湾部にあります。このことから kocolo 一帯をわざわざ訪れたい価値ある空間とするとともに、kocolo を県内他の遊戯施設と差別化し、ここでなければ体験できない、何度でも足を運びたい魅力あふれる施設として整備を行います。

方向性2: 子どもたちが安全に楽しく遊べる子育てにやさしい施設づくり

乳幼児から児童まで、みんながワクワクしながら自由に遊んだり学んだりできるだけでなく、親子で一緒に遊んだり、保護者が子どもを見守ることができる安全な空間づくりを行います。また、保護者にとっても快適で、子育ての情報交換など保護者同士の交流につながる、子育て世代にやさしい施設として整備を行います。

方向性3: 小松島市の魅力を活かした施設づくり

海に面したみなとまち小松島を感じられる場として、小松島市の海や港のイメージや地域性を最大限活かした施設づくりを行います。

3-2. 改修範囲

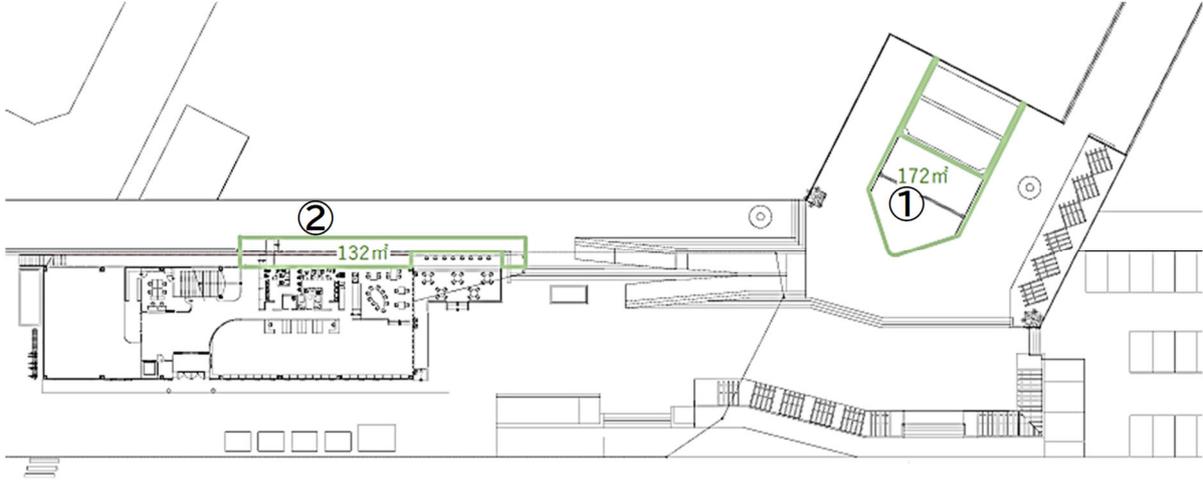
本計画における改修範囲を以下に示します。

【kocoloとデッキエリア】

場所	No.	新名称	面積		備考
外構	①	みなと交流広場	172	m ²	デッキベンチ部含む
	②	kocolo隣接デッキ	132	m ²	
	小計		304	m ²	
1F (全面改修)	①	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け	200	m ²	※改修前の1F部分床面積
	②	乳幼児のプレイコーナー	216	m ²	
	③	カフェ(厨房)	18	m ²	
	④	港のテラス(屋内)	52	m ²	
	⑤	港のテラス(屋外)	106	m ²	デッキテラス
	⑥	トイレ・ベビーコーナー	57	m ²	
	⑦	スタッフ事務室	40	m ²	
	—	その他	162	m ²	
小計		851	m ²		
2F (全面改修)	①	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け	200	m ²	※改修前の2F部分床面積
	②	キッズ・プレイコーナー2	219	m ²	
	③	展望ラウンジ(屋内)	70	m ²	自販機コーナー含む
	④	展望デッキ(屋外)	142	m ²	屋外階段・通路含む
	⑤	多目的ルーム	46	m ²	乳幼児向け
	⑥	ソファ・ラウンジ	30	m ²	
	⑦	スタッフルーム	19	m ²	
	⑧	トイレ	66	m ²	
	—	その他	102	m ²	
小計		894	m ²		
合計		2,049	m ²		

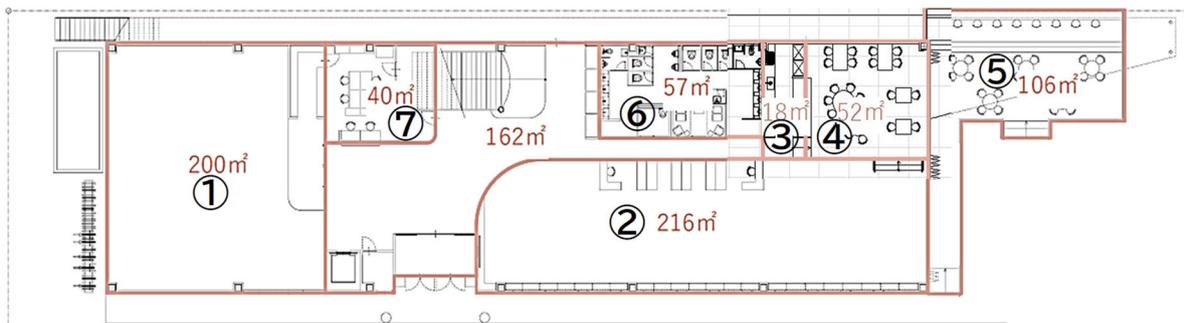
【外構:デッキエリア】

場所	No.	新名称	面積	備考
外構	①	みなと交流広場	172 m ²	デッキベンチ部含む
	②	kocolo隣接デッキ	132 m ²	
		小計	304 m ²	



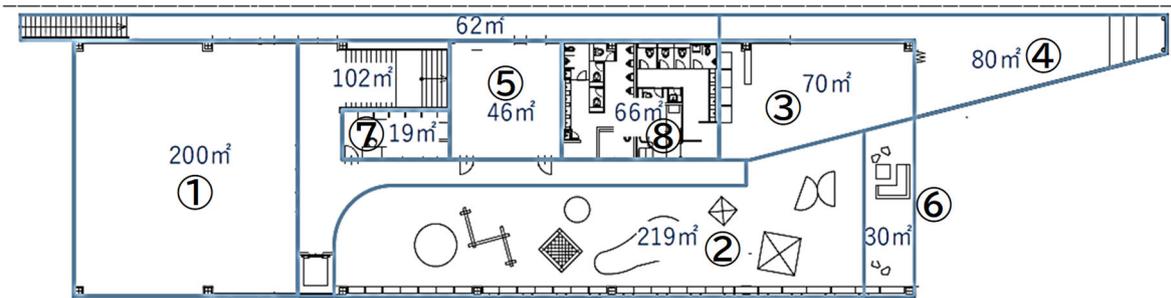
【kocolo:1F】

場所	No.	新名称	面積	備考
1F (全面改修)	①	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け	200 m ²	※改修前の1F部分床面積
	②	乳幼児のプレイコーナー	216 m ²	
	③	カフェ(厨房)	18 m ²	
	④	港のテラス(屋内)	52 m ²	
	⑤	港のテラス(屋外)	106 m ²	デッキテラス
	⑥	トイレ・ベビーコーナー	57 m ²	
	⑦	スタッフ事務室	40 m ²	
	—	その他	162 m ²	
		小計	851 m ²	



【kocolo:2F】

場所	No.	新名称	面積		備考
2F (全面改修)	①	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け	200	m ²	※改修前の2F部分床面積
	②	キッズ・プレイコーナー2	219	m ²	
	③	展望ラウンジ(屋内)	70	m ²	自販機コーナー含む
	④	展望デッキ(屋外)	142	m ²	屋外階段・通路含む
	⑤	多目的ルーム	46	m ²	
	⑥	ソファ・ラウンジ	30	m ²	
	⑦	スタッフルーム	19	m ²	
	⑧	トイレ	66	m ²	
	—	その他	102	m ²	
			小計	894	m ²
		合計	894	m ²	



3-3. 施設の使用用途と空間構成

レイアウト

※写真・各階平面・ゾーニングイメージは参考図であり、今後の詳細検討において変更する可能性があります。

【kocoloとデッキエリア】

ZONING PLAN

外構



Minato PLAZA

■みなと交流広場

みなとまちならではの、海を臨む交流広場。
人々が滞留できる居心地のよい環境をつくる。
海をのぞむベンチ/パラソルのあるベンチ・
テーブルの設置 等
※カフェの検討
※シンボルオブジェの検討

屋外イベントスペース

カフェスペース

人が集える休憩スペース

kocolo

交流センター

※詳細は別頁

館内計画

受電設備や室外機等
まとめて移設を検討
※浄化槽の移設の
可能性も検討
駐輪スペースの検討

Marche マルシェ・スペース

可動式の多目的スタンドやキッチンカーの配置場所を検討。マルシェ等のイベントで活用する。
庇やオーニングの設置を検討し、利用者に快適な空間づくりに配慮する。

レイアウト

※写真・各階平面・ゾーニングイメージは参考図であり、今後の詳細検討において変更する可能性があります。

【kocolo・屋内遊技施設への改修】
ZONING PLAN
1F



(杉並区立中央図書館)

カフェ(厨房)

飲料・軽食販売程度

PORT TERRACE

■港のテラス(屋内・屋外デッキ)

海を臨む飲食可能な屋内外に連続するフリースペース。
飲料と軽食販売程度のカフェを併設。
(カウンター席/テーブル席/ソファ席)



視界を開放

スタッフ事務室

施設管理・運営事務・チケット販売等

トイレ・ベビーコーナー

一般トイレ・だれでもトイレ
こども用トイレ・授乳室

2Fデッキへ



(伊達市「スマイルパークほぼら」)

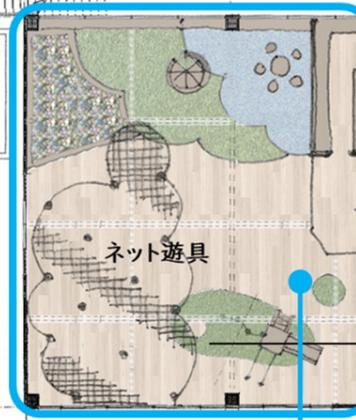
KID's Play 1

■キッズ・プレイコーナー(6-11歳)

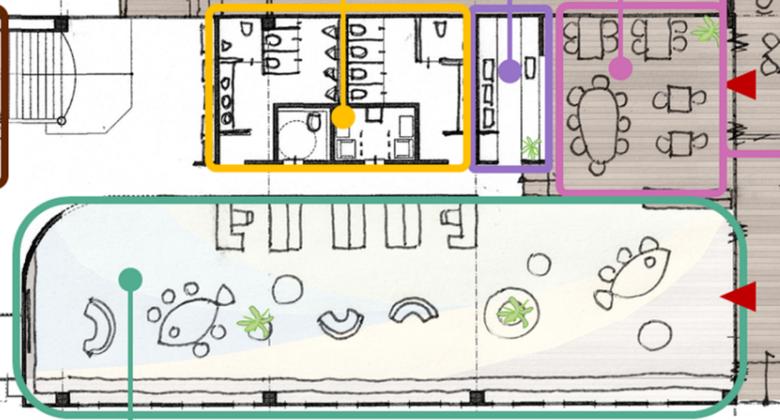
本施設のシンボル遊具となる、デザインに海や港などのイメージを取り入れた、思い切り体を動かせる大型アスレチック遊具を有する空間を整備します。



(秩父別町 こども屋内遊戯場 キッズスクエア「ちっくる」)



ネット遊具



Infant Play

■乳幼児のプレイコーナー(0-2歳)

他世代と区別された室内で、親と共に過ごすことができ、動(遊び等)と静(絵本、昼寝等)が一体化した空間を整備します。



(秩父別町 こども屋内遊戯場 キッズスクエア「ちっくる」)

庇の設置を検討

レイアウト

※写真・各階平面・ゾーニングイメージは参考図であり、今後の詳細検討において変更する可能性があります。

【kocolo・屋内遊技施設への改修】

ZONING PLAN

2F

Multi Room

■多目的ルーム

ワークショップ、子どもたちや親子などを対象にした多彩なプログラム等を行えるフリースペースを整備します。

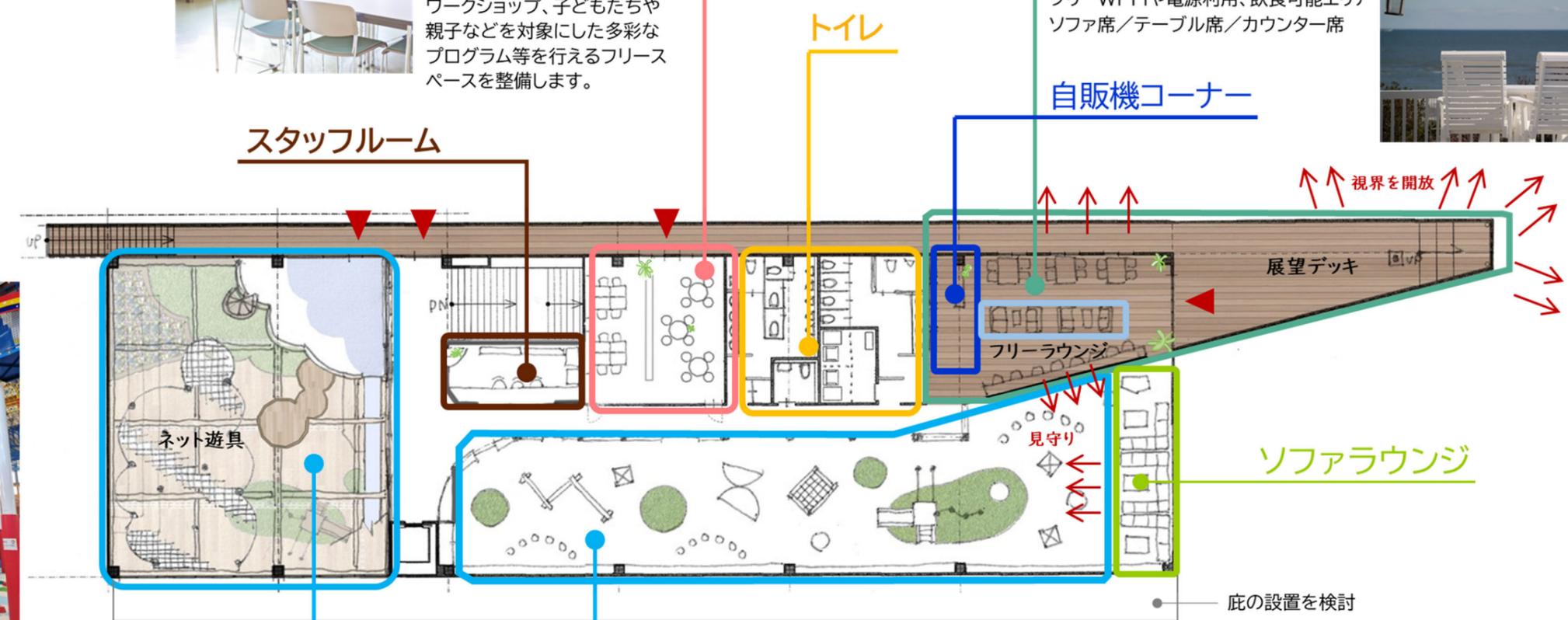


Observation Lounge

■展望デッキとラウンジ

海を臨むフォトスポットやフリーラウンジを備える展望デッキ。

フリーWi-Fiや電源利用、飲食可能エリア
ソファ席/テーブル席/カウンター席



(伊達市「スマイルパークほばら」)

KID's Play 1

■キッズ・プレイコーナー

1~2F 吹抜け

KID's Play 2

■キッズ・プレイコーナー(3-6歳)

文部科学省の幼児期運動指針における36の動きや、感覚統合の考え方を取り入れた動きなど、子どもたちそれぞれの発達に合わせた遊具(広いボールプール、ふわふわドームなど)やデジタル遊具などを設置し、誰もが参加しやすく、仲間や親子と一緒に楽しめる空間を整備します。



(秩父別町 こども屋内遊戯場 キッズスクエア「ちっくる」)

■イメージ



3-4. アクセス・動線・管理範囲

(1) 駐車場

- ・北側:約 19台
- ・南側:約 35台
- ・西側:約156台(基本構想により複合施設建設の構想あり)

(2) 鉄道

JR南小松島駅まで、約1kmで徒歩15分程度の距離にあります。

(3) 路線バス

最寄りバス停は、小松島港バス停で約200mの距離にあります。運航便数は、田浦線(上下6本/日)、目佐和田島線(上下5本)、小松島立江線(上下5本)で、合計16本/日の運行があり、JR南小松島駅から路線バスでアクセスすることができます。

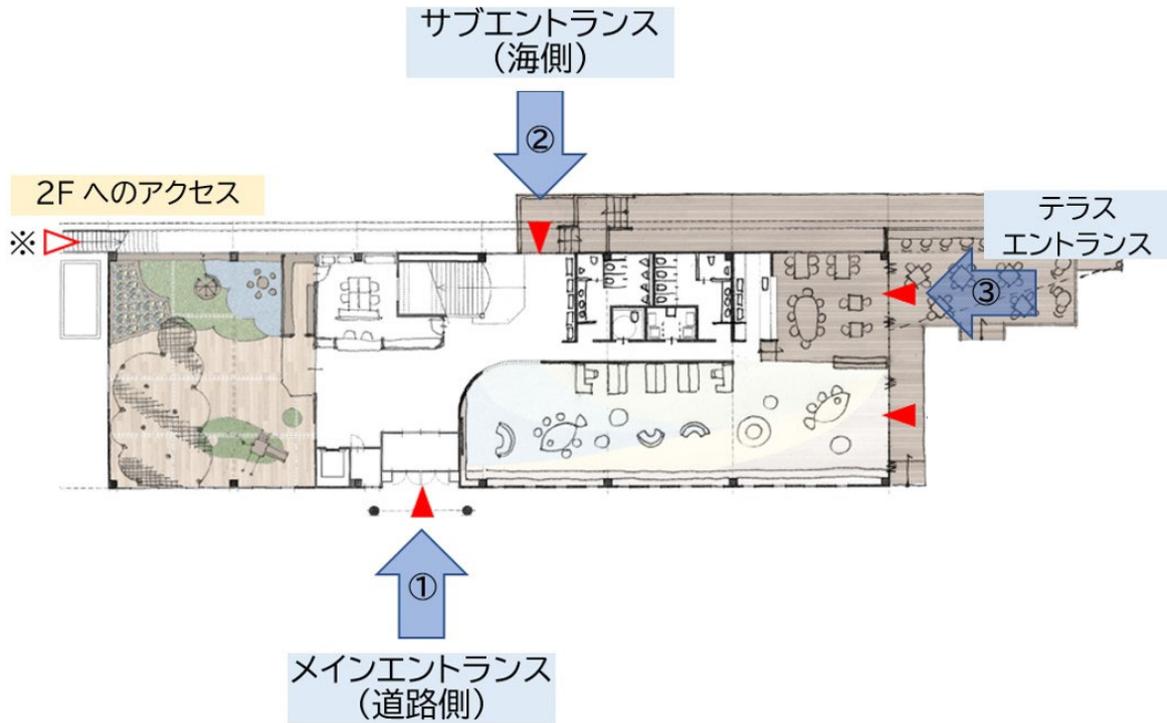


(4) 動線

■「デッキエリアと kocolo」の動線について

周辺エリアから kocolo へのグランドレベルでのアクセスは、メインエントランス(道路側)、サブエントランス(海側)、港テラス、乳幼児のプレイコーナーの4ヶ所、計画します。

港テラスは kocolo の開館時間は開放し、デッキエリアから連続した動線を確保します。



■「kocolo 内」の動線について

館内の1F と2F を結ぶメインの上下動線は EV と館内大階段とします。

【1F】

メインエントランス正面・館内中央にスタッフ事務室を配置し、キッズ・プレイコーナーと乳幼児のプレイコーナーへ左右に動線を分ける計画とします。

屋外デッキテラスと屋内テラスのフロアレベルを連続させることによってテラス部分に床レベル差が生じる場合は、ユニバーサルデザインに配慮して動線にスロープを設けます。

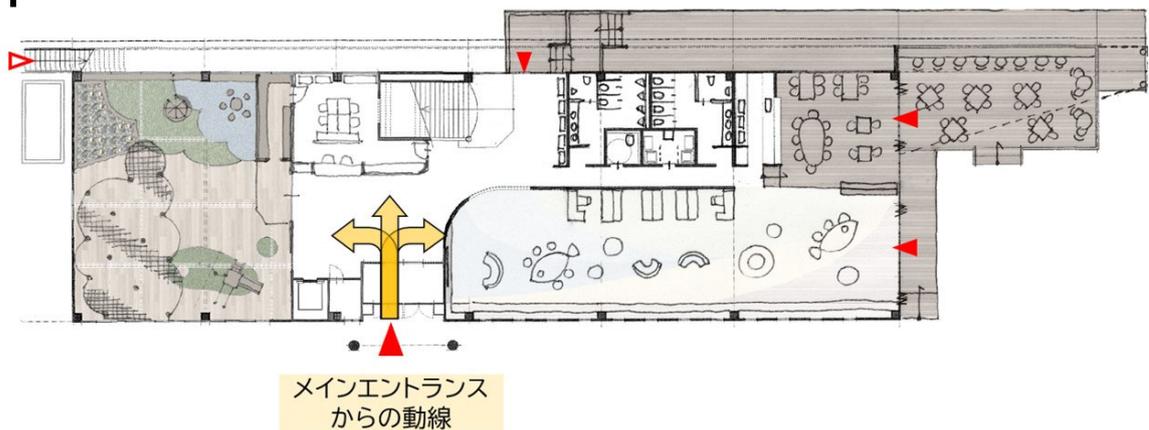
【2F】

メイン動線となる EV の正面かつ階段から動線上最も近い場所にスタッフルームを配置します。

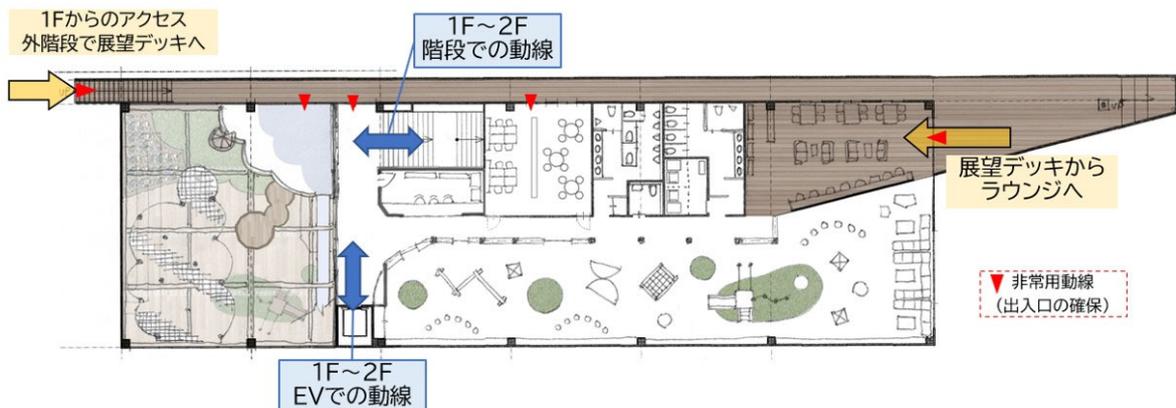
北側屋外階段から展望デッキへ直接連続する動線を計画します。屋外展望デッキから屋内展望ラウンジへも直接アクセス可能とし、連続した回遊性のある動線を確保します。

屋外通路は非常用動線としても必要な出入口を十分設けるよう検討します。

1F



2F



(5) 管理範囲

開館日・開館時間・料金のイメージについては、県内の類似施設の運営状況を踏まえて、下記のように想定します。

開館日	<ul style="list-style-type: none"> ・土日祝日は開館／平日に1日休館日を設けます。 ・春休み・夏休み時間は休まず開館します。
開館時間	<ul style="list-style-type: none"> ・9:00～17:00 での開館を基本とします。 ・午前中は主に乳幼児親子の利用、午後からは小学生の放課後の利用を見込みます。
料金	<ul style="list-style-type: none"> ・有料・無料は今後の調査結果を踏まえ検討します。 ・有料とする場合は、子どもは無料で大人のみ有料とする料金システムや、回数券・年間パスポート等の利用者が負担に感じない料金プランの設定を検討します。
開館スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・港のテラスを含む屋外のデッキエリアは全てオープンスペースとします。（※屋外にパラソルを配置する場合は、閉館時に屋内に収納する等の管理方法を検討します。） ・館内エリアを有料にする場合、受付やチケット販売を含むスタッフの業務や管理運営について検討します。

3-5. 収容人数の設定および利用者数の想定

(1) 収容人数の設定

利用者層、ならびに収容人数を以下に設定します。

◆利用者層の定義

全世代 … 乳幼児から高齢者まで	子育て世代 … 乳幼児や就学児童とその親世代
乳幼児 … 0歳～小学校就学前のこども	就学児童 … 小学校に就学する児童
高齢者 … 65歳～	

場所	新名称	床面積	席数	収容人数	設定利用者層
外構	みなと交流広場	172 m ²	40 席	約60～100人	全世代
1 F 改 修	キッズ・プレイコーナー1 ※1～2F吹抜け	200 m ²	— 席	約65人	子育て世代 高齢者 ※乳幼児・就学児童を伴う 祖父母
	乳幼児のプレイコーナー	216 m ²	— 席	約72～105人	
	カフェ(厨房)	18 m ²	— 席	—	スタッフ
	港のテラス(屋内)	52 m ²	20 席	約20人	全世代
	港のテラス(屋外)	106 m ²	28 席	約28人	
2 F 改 修	キッズ・プレイコーナー1 ※1～2F吹抜け	200 m ²	— 席	約65人	子育て世代 高齢者 ※乳幼児・就学児童を伴う 祖父母
	キッズ・プレイコーナー2	219 m ²	— 席	約75～120人	
	展望ラウンジ(屋内)	70 m ²	28 席	約28人	全世代
	展望デッキ(屋外)	142 m ²	— 席	約45～70人	
	多目的ルーム(乳幼児用)	46 m ²	20 席	約20～25人	子育て世代 高齢者 ※乳幼児・就学児童を伴う 祖父母
	ソファ・ラウンジ	30 m ²	20 席	約20人	

合計 383人

赤文字の全てのエリアを同時に使った場合は約 380 人程度の利用が可能と想定します。

(2) 利用者数の想定

kocolo の想定来館予定者数の推計するにあたり、県内の類似施設である、徳島木のおもちゃ美術館(徳島県板野郡板野町)の年間来館人数を調査し、来館係数を導き出し、その係数を元に想定来館予定者数を推計しました。

今回、徳島木のおもちゃ美術館を類似施設とした理由には、県内で最も人口が多い徳島市の中心市街地からほぼ同じ距離にある事、施設の面積についてもほぼ同じ面積である事です。

来館が容易な商圈を半径 15 kmと想定したが、これは自動車を使い一般道を使用し概ね 30 分以内に移動が可能な距離です。

	面積	半径 15 km圏内の人口
kocolo	1,745 m ²	408,224 人
徳島木のおもちゃ美術館	1,654 m ²	395,838 人

徳島木のおもちゃ美術館の施設から半径 15 km圏内の人口である 395,838 人を初年度の年間来館者数 14 万人で除し、導き出された係数を kocolo の施設から半径 15 km圏内の人口である 408,224 人を積算します。

kocolo		徳島木のおもちゃ美術館	
年間来館予定者数	半径 15 km圏内の人口	年間来館者数	半径 15 km圏内の人口
X	: 408,224 人	= 14 万人	: 395,838 人

上記より、X=144,380 人となり、小松島みなと交流センターkocolo の初年度の年間来館予定者数は約 14 万人程度となります。

【参考】

徳島市	249,793
鳴門市	970
小松島市	36,881
阿南市	58,074
勝浦町	4,655
佐那河内村	1,866
石井町	8,232
神山町	18
松茂町	13,184
北島町	22,666
藍住町	11,885
合計	408,224

徳島市	181,445
鳴門市	28,358
吉野川市	25,574
阿波市	17,443
石井町	24,735
神山町	997
松茂町	13,663
北島町	22,666
藍住町	34,753
板野町	13,166
上板町	11,551
東かがわ市	21,487
合計	395,838

3-6. 整備水準

各施設の用途に対して、整備水準を以下に示します。基本設計・実施設計を進めていくにあたっては、下記水準等を基本とし、施設整備の目的を効率的・効果的に達成するための具体的な検討を進めていきます。施設の整備については、民間の資金とノウハウを活用する予定としており、施設の設計から建設、運営、維持管理までを民間事業者任せることによって、工期の短縮や事業費削減が見込まれ、民間の創意工夫を最大限に活かすことで、ライフサイクル全体でのコストの削減や来場者へのサービス向上を目指します。

(1) 施設全体の基本的事項

【kocolo】

みなと交流センター kocolo	基本的事項	分野	主な機能	整備水準・仕様イメージ
		ユニバーサルデザイン	誰もが利用しやすい施設	・全ての人が使いやすい、過ごしやすいと感じるユニバーサルデザインを検討します。
			わかりやすい案内	・小さなお子様でも分かるような案内表示で使いやすい施設を目指します。
		魅力的な施設	わざわざ行きたくなる施設	・目的地として魅力的な施設となることを目指します。
			イメージの払拭	・従来のイメージを払拭する施設を目指します。
			新たなブランディング	・地域の内外から親しまれるブランディングを目指します。
		エネルギー・環境負荷低減	省エネルギー	・省エネで環境負荷低減を意識した建物を目指します。
			周辺環境との調和	・隣接するしおかぜ公園など、周辺の緑や景観との調和に留意します。
		ライフサイクルコスト	建設コストの縮減	・既存施設を可能な範囲で利用することによりコスト削減に努めます。
			維持管理コストの縮減	・メンテナンス費用の安価な手法を検討します。
ライフサイクルコスト	・建設時の初期コスト、維持管理のランニングコストを合わせたトータルでコスト管理を行います。			

(2) 主な機能と整備水準・仕様イメージ

施設用途	名称	主な機能	整備水準・仕様イメージ	
外構	みなと交流広場	・「みなとまち」ならではの市民の交流、憩いの場 ・季節ごとの屋外イベント、アクティビティ	・人々が集える場として、快適性を向上します。 ・イベント開催など、小松島ならではの港の景観を形成します。	
	kocolo隣接デッキ	・連続したアクセス、動線 ・海側の憩いの場	・海の眺望を活かします。 ・憩いの場としての港の景観づくりを検討します。	
みなと交流センター	1F	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け	・こどもの身体的な遊び ・子育て世代の交流スペース	・身体的な運動を可能にする遊具の設置を検討します。 ・子どもも親も安心して遊べる内装デザインを検討します。 ・内装デザインには「みなと」や「海」のイメージを取り入れ、安全に配慮して計画します。
		乳幼児のプレイコーナー	・こどもの知能的な遊び ・子育て世代の交流スペース	・こどもを安心して自由に遊ばせられる遊具等の配置を検討します。 ・遊びの周辺に食事ができる付属空間の配置を検討します。 ・内装デザインには「みなと」や「海」のイメージを取り入れ、安全に配慮して計画します。
		港のテラス(屋内)	・市民の憩いの場 ・飲食可能なスペース	・海の景色を楽しめる飲食スペースを検討します。 ・こどもを遊ばせる保護者の休憩スペースを検討します。
		港のテラス(屋外)	・市民の憩いの場 ・飲食可能なスペース	・海を臨む屋外飲食スペースとして、幅広い利用者が海の景色を楽しみ快適に過ごせるよう配慮します。
		スタッフ事務室	・施設の運営、管理事務 ・来館者対応	・来館者の動線を意識したスタッフ設備を検討します。 ・ベビーカー置き場の設置を検討します。
		トイレ・ベビーコーナー		・清潔で明るく使いやすいトイレにします。 ・子ども用トイレを設置します。 ・授乳室を設置します。
		その他	・マルシェスペース ・キッチンカー停車スペース ・駐輪スペース	・建物外でも、交流がうまれ、快適な空間づくりにつながるスペースを検討します。
		kocolo	2F	キッズ・プレイコーナー1 ※1~2F吹抜け
キッズ・プレイコーナー2	・主に乳幼児、未就学児童向け遊び場			・利用者年齢を考慮した、安全に遊ぶことのできる遊具を検討します。 ・子どもも親も安心して遊べる内装デザインを検討します。 ・内装デザインには「みなと」や「海」のイメージを取り入れ、安全に配慮して計画します。
展望ラウンジ(屋内)	・市民の憩いの場 ・飲食スペース(自販機コーナー)			・海の景色を楽しみ快適に過ごせるスペース、設備を検討します。 ・プレイコーナーに目が届く場所に、保護者の休憩スペースを設ける工夫をします。
展望デッキ(屋外)	・市民の憩いの場 ・外来者の観光訪問 ・飲食スペース(自販機コーナー)			・かつての小松島港のイメージを意識した計画を行います。 ・幅広い利用者が海の景色を楽しめる場所づくりを検討します。
多目的ルーム	・乳幼児、未就学児童向けマルチスペース ・子育て世代の交流、相談(親子、子ども同士、親同士)			・子育て支援として、イベント開催や交流スペースなど、多目的に活用できるものを検討します。
ソファ・ラウンジ	・施設利用者の休憩			・館内利用者がゆっくり休憩できる空間を検討します。
スタッフルーム	・2Fの運営、管理 ・執務スペース			・2Fの受付スペースとしてカウンター設置を検討します。
トイレ				・清潔で明るく使いやすいトイレにします。 ・子ども用トイレを設置します。

3-7. 維持管理運営方法

(1) 運営形態の検討

自治体が設置する施設の運営形態には、一般的に、自治体が自ら運営する「直営方式」と、民間事業者等を指定管理者として権限を与え、管理運営を行わせる「指定管理者方式」、SPC(特定目的会社)が運営する「PFI事業方式」などがあります。

当施設の運営形態の検討にあたっては、施設整備や管理運営面において、民間ノウハウを活かした高水準のサービスが提供できるよう、民間企業が参画しやすい機会の提供に努めます。

(2) 事業手法の決定

新施設を整備・維持管理する事業の事業手法としては、「公設公営」、「公設民営」及び「民設民営」に整理されます。各手法の概要は表1のとおりです。

当施設の具体的な事業手法については、令和5年度に予定している民間活力導入可能性調査を実施し、決定します。

表1 事業手法の整理

手法	事業方式	資金 調達	設計・ 建設	運営・ 維持 管理	施設の所有		
					運営中	事業 終了後	
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共	
PPP 手法	公設民営方式	公共	公共	民間	公共	公共	
	PFI 的 手法	DB 方式 (Design-Build)	公共	民間	公共	公共	公共
		DBO 方式 ※1 (Design-Build-Operate)	公共	民間	民間	公共	公共
	PFI 手法 ※2	BTO 方式 ※3 (Build-Transfer-Operate)	民間	民間	民間	公共	公共
BOT 方式 ※4 (Build-Operate-Transfer)		民間	民間	民間	民間	公共	

PPP (Public Private Partnership)

公共と民間が連携し、公共サービスを行うことの総称。(官民連携、公民連携)

公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化を図るもの。PPPの中には、PFIの他、指定管理者制度、公設民営(DBO)方式、包括的民間委託等も含まれる。PFIとはPFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

※1：設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括して民間事業者に委ねる方式。資金調達、施設の所有は公共が行う。

※2：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」いわゆるPFI法に基づいて実施される事業であり、施設の設計、建設、維持管理・運営を包括・長期契約にて、民間事業者に委ねる方式で、建設費等の初期投資額を民間資金で調達する方式。

※3：民間事業者が施設を建設(Build)し、施設完成直後に施設の所有権を公共に移転(Transfer)し、民間事業者が維持管理・運営(Operate)を行う方式。

※4：民間事業者が施設を建設(Build)、維持管理・運営(Operate)し、事業終了後に施設の所有権を公共に移転(Transfer)する方式。

(3) 事業スケジュール

令和4年度の基本計画策定及び令和5年度に予定している民間活力導入可能性調査を踏まえ、本事業において民間の参入が見込まれ、PPP/PFI 手法を導入する場合、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)第5条第1項の規定を参考にしたスケジュール(表2)により事業を進めます。

表2 事業スケジュール (想定)

項目	R4	R5	R6	R7	R8
事業発案、 準備・調査	基本構想・ 基本計画				
事業化検討		民間活力導入 可能性調査			
事業化検討 事業者募集 設計・建設の 実施			アドバイザー業務、事業者選定、設計・建設		

4. 概算工事費

4-1. 改修基本計画内容に基づく概算工事費

改修に関する概算工事費を以下に見積ります。

【kocoloとデッキエリア】

項目	対象場所	面積	金額(円)	備考
外構工事費	みなと交流広場（県有地）	- m ²		・テラス内固定造作家具は含み 可動家具、備品は未算入
	kocolo隣接デッキ	380 m ²		
	直接工事費概算 合計	380 m ²	35,000,000	
	諸経費	70 %	25,000,000	土木工事として経費を算出 (※建築工事の場合は経費率減)
	経費込概算工事費 合計一①		60,000,000	
建築工事費 (設備工事含む)	1F 全面改修	851 m ²		※構造鉄骨以外スケルトン解体 からの全面改修。新築工事の施工単価 実績から鉄骨工事分20%を 減して算出したm ² 単価により試算 ※2F展望デッキ増築部を含む
	2F 全面改修	894 m ²		
	改修対象範囲 面積小計	1,745 m ²	555,000,000	
	電気設備工事(改修範囲全体)	1,745 m ²	185,000,000	・給排水、空調換気、電気含む
	EV改修工事	— 式	25,000,000	・老朽化に伴う改修
	直接工事費概算 合計	— 式	765,000,000	※1F、2Fの遊具その他備品は 未算入
	諸経費	30 %	230,000,000	
経費込概算工事費 合計一②		995,000,000		
解体工事費	1F～2F 全面改修 (スケルトン解体)	1,745 m ²		注) 鉄骨躯体を残したスケルトン 解体としての想定値
	直接工事費概算 合計	— 式	88,000,000	
	諸経費	30 %	27,000,000	
経費込概算工事費 合計一③		115,000,000		
工 事 の 費 他	遊具	— 式	100,000,000	
	その他工事費 合計一④		100,000,000	
概算工事費合計			1,270,000,000	

※現時点で、施設の移転費やその他試算することが困難な備品購入費等は未算入で含んでいないため、「実施設計」の段階でより詳細な工事費を算出すると共に、未算入項目を整理・積算し、加算する必要があります。

※2022年度実績で算定いたしております。現在、資材等が高騰しており、今後の社会情勢によっては、価格等に著しい変動が生じる場合があります。

5. 参考) 類似事例

①徳島木のおもちゃ美術館(板野町)

【施設情報】

延べ床面積:1,654.098m²

対象 :全年齢

開館時間 :9:30~16:30(7~8月は9:30~17:00)

休館日 :水曜日

利用料 :一般:800円、小中学生:300円、
小学生未満は無料

設置者 :徳島県

利用者数 :年間約14万人(徳島県HP ようこそ知事室「一期一会」2022/11/9より)



「徳島木のおもちゃ美術館」HPより

②地域交流拠点 箸蔵とことん「こども広場」(三好市)

【施設情報】

延べ床面積:1366.17 m²(他施設含む。こども広場は2階)

対象 :小学生以下

開館時間 :10:00~16:00(最終入場 15:30)

休館日 :水曜日

利用料 :200円/1名(同伴者も必要)

設置者 :社会福祉法人 池田博愛会

利用者数 :年間約6,000人



「地域交流拠点 箸蔵とことん」HPより

③ViVa-no(びばーの)沖洲店(徳島市)

【施設情報】

延べ床面積:不明(アポロ沖洲店 1階内)

対象 :9歳まで ※必ず18歳以上の保護者と一緒に入場

開館時間 :10:00~20:00(最終受付 19:00)

休館日 :無休

利用料 :子ども平日30分・500円、
フリー/2時間パック800円
(土・日・祝は各+100円)、
大人平日30分・100円、フリー/2時間パック200円
(土・日・祝は30分・200円、フリー/2時間パック400円)

設置者 :ノヴィルホールディングス株式会社

利用者数 :年間約22,200人



「あいわ」web」HPより