

倉敷市山陽ハイツ跡地整備

基本構想

令和4年（2022年）3月

倉 敷 市

目次

1 基本構想について	1
(1) 目的	1
(2) これまでの経緯と跡地整備の方向性	1
2 山陽ハイツ跡地の概要	2
(1) 立地・アクセス	2
(2) 敷地の状況	3
(3) 法的条件	4
3 山陽ハイツ跡地整備の検討	5
(1) 関連する計画	5
(2) 市民ニーズの把握	7
4 山陽ハイツ跡地整備の基本方針とテーマ	10
5 導入する施設・機能の活用例	12
(1) 導入する施設・機能の活用例	12
(2) 平常時ゾーニング計画図(案)	13
(3) 災害時ゾーニング計画図(案)	14
6 整備スケジュール及び推進体制	15
(1) 整備スケジュール(案)	15
(2) 事業推進体制	15

1 基本構想について

(1) 目的

令和 2 年 12 月末をもって閉館となった倉敷市山陽ハイツの跡地整備を行うにあたり、その方向性について基本的な考えをまとめるものです。

(2) これまでの経緯と跡地整備の方向性

倉敷市山陽ハイツは、雇用促進事業団(現在の(独)高齢・障害・求職者雇用支援機構)が勤労者のための教養、文化、体育、レクリエーション施設として整備した「倉敷勤労総合福祉センター」(倉敷市有城に昭和 45 年 7 月に開館)を前身としています。施設の機能としては、宿泊、研修、会議、結婚式ができる宿泊棟・研修棟のほか、プール、テニスコート、グラウンド、体育館、里山林などの自然を生かした遊歩道などを有し、開館以来、多くの市民に利用され市民生活と市民福祉の向上に貢献してきました。

その後、平成 13 年の特殊法人等整理合理化計画に伴い、平成 17 年に倉敷市が施設を譲り受けることとなり、修学旅行生等の宿泊施設、企業の研修施設、市民の健康増進施設として、その役割を担ってきました。しかしながら、築後約 50 年が経過し老朽化が顕著となり、今後の施設のあり方について検討を行う必要が生じました。

まずは、令和元年 8 月から令和 2 年 2 月にかけて民間活力導入可能性調査を実施し、公民連携手法(PPP 手法※)などによる施設の再整備について検討を行いました。建替えにかかる費用や、民間宿泊施設など代替施設の市内の立地などを総合的に勘案した結果、令和 2 年 12 月末をもって閉館することとしました。

一方で、本市では、大規模な災害の発生に備え、物資の配送・備蓄体制を強化し、被災時における被災者支援の充実を図るため防災備蓄倉庫を早急に整備することについても検討していました。また、市内の学校給食調理場の多くで老朽化が進行し、新たな給食施設の整備が喫緊の課題となっており、「倉敷市学校給食調理場整備に係る基本方針」により、6 千～8 千食規模の複数の献立ラインを有する共同調理場を市内に 3 か所程度設置することとしています。

これらのことから、山陽ハイツ跡地整備の方向性については、まずは、グラウンド敷地内を防災備蓄倉庫、及び学校給食共同調理場の建設用地として活用することとしました。

また、倉敷市山陽ハイツはこれまで長きにわたり市民に親しまれている施設で、倉敷市街地を一望できる小高い丘陵地にあることから、建物の除却後は、災害時の一時的な避難場所にもなりうる市民の憩える場の整備を基本として検討を行うこととしました。

※PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ) 手法

公共と民間が連携して公共サービスの提供を行う事業手法のこと。PPP の中には、指定管理者制度、民間委託、PFI 等が含まれる。

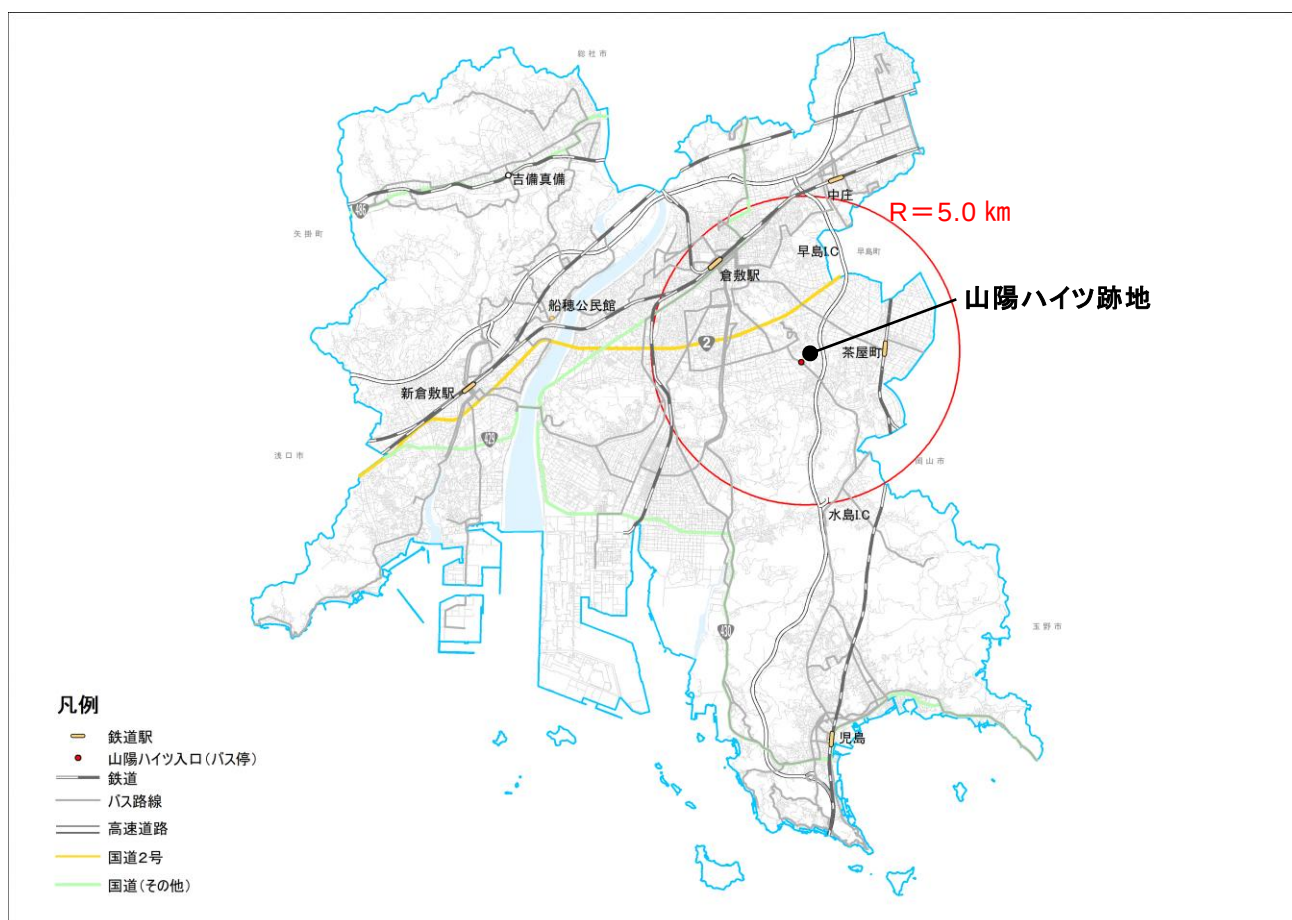
2 山陽ハイツ跡地の概要

(1) 立地・アクセス

山陽ハイツ跡地は JR 倉敷駅の南約 5km の高台に位置し、市役所(本庁舎)から車で約 10 分、瀬戸中央自動車道・水島 IC 及び早島 IC から約 10 分の距離に位置しています。

敷地は住宅地に囲まれ、南東側は指定避難場所・指定緊急避難場所である多津美中学校に隣接しており、敷地の南側は現在建替工事中(令和 4 年夏に開館予定)の、倉敷児童館・老人福祉センター有城荘・障がい者支援施設倉敷市ふじ園の複合施設に隣接しています。

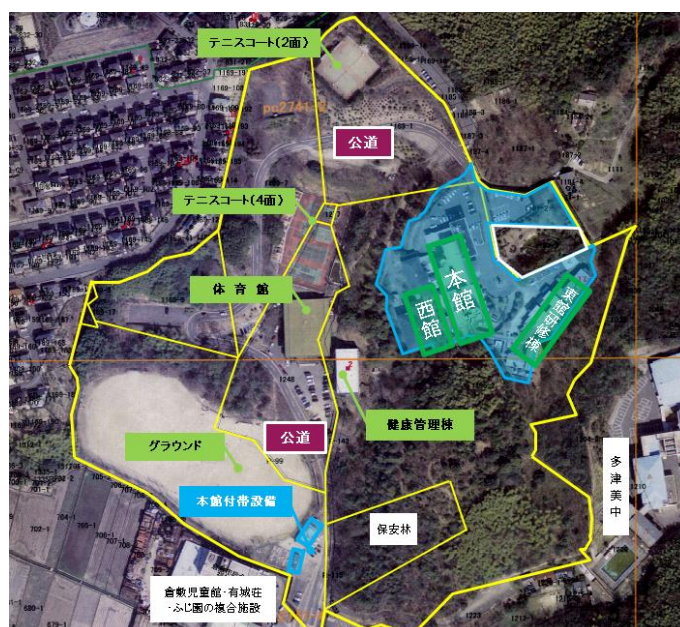
交通アクセスとしては、下電バス「山陽ハイツ前バス停」が最寄りのバス停で、JR 山陽本線倉敷駅から車で約 15 分、JR 瀬戸大橋線茶屋町駅から車で約 10 分で、基本的には、今後もマイカー利用が多いものと考えます。



(2) 敷地の状況

山陽ハイツ跡地は、下記の黄線エリア内となっており、登記面積は 111,635.49 m²となっています。敷地面積の約 65%は山林や傾斜の強い法面となっているため、敷地のすべてを有効利用できるわけではありませんが、自然豊かな高低差のある地形となっています。

敷地図



敷地一覧

所在地	所有者	登記面積(m ²)
有城 1169-1	倉敷市	10,912.00
有城 1169-7	倉敷市	11,526.00
有城 1169-9	倉敷市	5,522.00
有城 1169-17	倉敷市	145.00
有城 1191-2	倉敷市	1,652.49
有城 1195-2	倉敷市	46,874.00
有城 1242	倉敷市	4,670.00
有城 1248	倉敷市	10,142.00
有城 1301-1	倉敷市	20,050.00
有城 1277	倉敷市	142.00
合計		111,635.49

(3) 法的条件

項目	対象地域の状況
区域区分	市街化調整区域
容積率／建ぺい率	200％／60％
防火／準防火区域指定	指定なし
景観計画区域	該当（地区の指定なし）
倉敷市屋外広告物規制	第2種許可区域及び第3種許可地域
宅地造成工事規制区域	該当
土砂災害警戒区域・特別警戒区域	該当なし
浸水ハザード	該当なし
保安林指定	敷地の一部について保安林指定による行為制限あり

3 山陽ハイツ跡地整備の検討

(1) 関連する計画

跡地整備の検討にあたっては、倉敷市第七次総合計画における「めざすまちの姿」を踏まえ、その他の計画との整合性を図りながら進めてまいります。

ア 倉敷市第七次総合計画(令和3年度～令和12年度)

■子ども・子育て・教育

1-4 子どもたちが自然にふれながら、健やかに育っている

■生活環境・防災・都市基盤

3-5 行政と市民、企業などが連携し、防災・減災対策や感染症対策などを積極的に進めるとともに、誰もが命を守る意識を持っている

3-10 地域の特色が生かされ、自然と調和した、だれもが住みやすい生活環境となっている

■保健・医療・福祉

4-1 だれもが自分の健康に関心を持ち、健康づくりに自ら取り組んでいる

■SDGs・市民協働・コミュニティ・行財政

5-4 市民が安全で快適に、公共施設を利用している

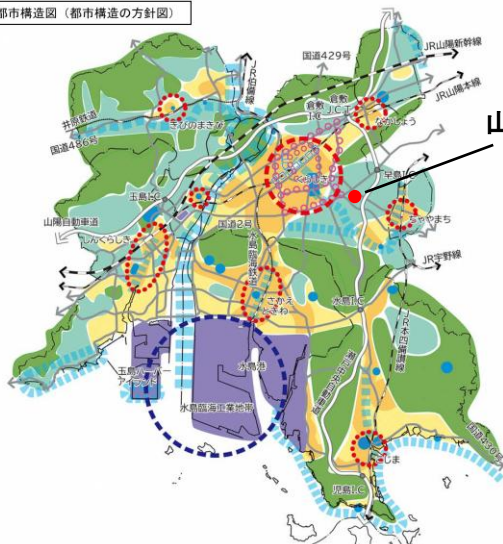


イ 倉敷市都市計画マスタープラン(令和3年3月公表～令和22年度)

■市街化調整区域の農業地・自然地の方針【農業系土地利用ゾーン】

観光、交流人口の拡大に向け、豊かな自然、田園風景など、多様な資源を活かせるよう、農業振興と調和した土地利用を図ります。

都市構造図(都市構造の方針図)



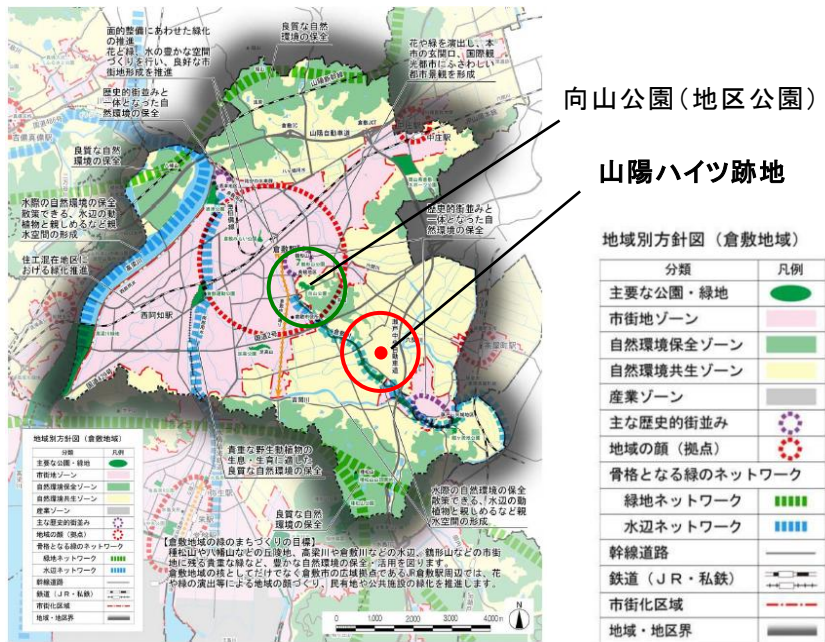
山陽ハイツ跡地

凡 例	
鉄道軸	都市活動を支える鉄道軸
鉄道高架計画区間	駅南北市街地の一体的な発展をめざし鉄道を高架化
高速道路軸	広域的な都市活動を支える高速道路軸
主要幹線道路	都市間・地域間の主な都市活動を支える幹線道路軸
環状道路軸	中心市街地外郭をなす環状道路軸
広域拠点ゾーン	市の中心を担う広域レベルの拠点
地域拠点ゾーン	地域の中心部を担う地域レベルの拠点
地区拠点ゾーン	地区の中心部を担う地区レベルの拠点
産業拠点ゾーン	本市の活力増進を担う産業拠点
産業集積ゾーン	工場・物流施設の集積地
文化・公共ゾーン	文化施設、公共・公益施設の集積地、歴史的町並み
定住環境ゾーン(利便性の高い市街地)	主として定住環境の充実を図る市街地ゾーン
定住環境ゾーン(ゆとりある市街地)	土地利用の適正化と生活環境・コミュニティを維持するゾーン
自然環境保全ゾーン	山林の骨格ゾーン
農業系土地利用ゾーン	農地の連坦ゾーン(周辺集落を含む)
水辺ゾーン	良好な水辺の環境ゾーン

ウ 倉敷市緑の基本計画(平成28年度～令和17年度)

■自然環境共生ゾーン

既存の住宅地においては、地域特性を考慮した緑の保全・整備及び緑化を推進し、農地や里山など周辺の自然環境や生態系と調和した良質な生活環境を創出します。



※ 近隣の都市公園：向山公園(誘致圏域R=1.0km)

エ 地域防災計画

施設閉館まで、津波避難場所、利用可能なヘリポート適地に位置付けられていました。

(2) 市民ニーズの把握

山陽ハイツ跡地を、引き続き市民に親しみをもって利用していただける場として整備するためには、市民のニーズを把握することが重要と考え、倉敷市山陽ハイツ跡地整備基本構想を策定するにあたり、パブリックコメント等を実施する事前の調査として、以下の 2 つの市民アンケートを実施しました。

ア 市民モニターアンケート(令和 3 年 6 月実施)

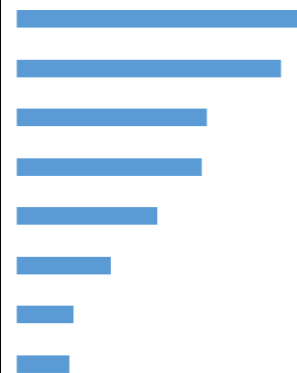
実施主体：倉敷市

■「市民の憩える場」を、どのような目的で利用したいですか？

(3つまで選択可)

(有効回答者数:612 人)

選択肢	回答者数
運動・スポーツ・健康づくり	347 人
散歩や休憩等のリフレッシュ	317 人
自然体験	228 人
子どもや孫を遊ばせるため	222 人
音楽、演劇など趣味を楽しむため	169 人
イベントや地域行事への参加	113 人
友人と会う・遊ぶため	68 人
その他	63 人



(参考)その他の主な意見

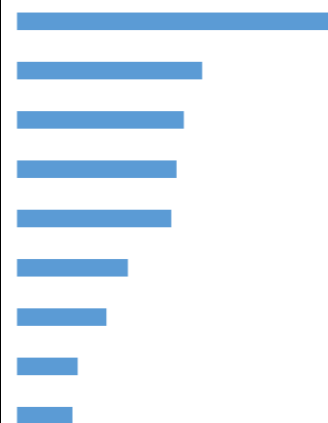
・災害時の避難場所 ・自然公園 ほか

■「市民の憩える場」で何を優先的に整備すれば良いと思いますか？

(3つまで選択可)

(有効回答者数:612 人)

選択肢	回答者数
自然をいかした遊歩道やハイキングコース	373 人
喫茶・食事ができる施設	217 人
大型遊具・アスレチック	196 人
芝生広場	187 人
キャンプ・バーベキューができるサイト	181 人
スポーツができる場所	130 人
音楽・演劇の練習ができる施設	105 人
ペットと一緒に過ごせる場所	71 人
その他	65 人



(参考)その他の主な意見

・避難所としての役割をもつ施設 ・植物園のような施設 ほか

イ Webモニター【楽天インサイト】アンケート(令和3年6月実施)

実施主体：岡山経済研究所(アドバイザー委託事業者)

■「市民の憩える場」を、どのような目的で利用したいですか？

(2つまで選択可)

(有効回答者数：500人(倉敷市民))

選択肢	回答者数	
散歩や休憩等のリフレッシュ	233人	
子どもや孫を遊ばせるため	165人	
運動・スポーツ・健康づくり	122人	
友人と会う・遊ぶため	101人	
自然体験	74人	
文化交流を楽しむため	33人	
イベントや地域行事への参加	28人	
その他	6人	
利用したいと思わない	60人	

■「市民の憩える場」で何を優先的に整備すれば良いと思いますか？

(2つまで選択可)

(有効回答者数：500人(倉敷市民))

選択肢	回答者数	
遊歩道やハイキングコース	171人	
道の駅	154人	
カフェ・軽食レストラン	145人	
地元産物直売所	120人	
アスレチック施設	102人	
芝生広場	87人	
バーベキュー施設	85人	
キャンプ場	81人	
観光農園(フルーツ狩り)	60人	
植物園	37人	
ドッグラン	28人	
ワイナリー・ブドウ畑	21人	
マウンテンバイクコース	16人	
その他	13人	
あてはまるものはない	56人	

【総括】

いずれのアンケート調査でも、利用目的の質問については、「運動・スポーツ・健康づくり」「散歩や休憩等のリフレッシュ」「子どもや孫を遊ばせるため」などが上位となりました。また、何を優先的に整備すべきかの質問については、「遊歩道やハイキングコース」「喫茶・食事ができる施設」などが上位となりました。

市民ニーズとしては、健康増進に利用できる機能を有するとともに、家族や子ども連れで気軽に利用できる施設整備を望む意見が多いことがうかがえます。

そのほか、質問の選択肢にはなかったものの、その他の自由記述として、災害時の一時的な避難場所や避難所としての役割を持つ施設など、防災・災害対応機能を合わせ備えた整備を求める意見がありました。

4 山陽ハイツ跡地整備の基本方針とテーマ

山陽ハイツ跡地の特色を最大限に活かしながら、市民に親しまれる施設となるよう、以下の3つの基本方針(コンセプト)を基に整備を進めていきたいと考えています。

基本方針1:都市公園の整備

山陽ハイツ跡地は倉敷市中心部に隣接し、交通の利便性も高い立地でありながら、里山林などの豊かな自然に囲まれた広大な敷地を持つとともに、倉敷市街地を一望できる優れた眺望や花見の名所としての桜など、魅力的な空間を備えています。

また、「市民の憩える場」の整備に関する利用目的のアンケート調査では、「運動・スポーツ・健康づくり」「散歩や休憩等のリフレッシュ」「子どもや孫を遊ばせるため」などが上位の意見となっていることなどから、運動・健康増進等をはじめとして、子ども、若者、子育て世代、高齢者など多世代がいきいきと楽しく過ごせるよう、憩いの場、イベント活動の場、自然とふれあう場となるような「都市公園」として整備します。



(参考イメージ) 酒津公園

基本方針2:防災・災害対応拠点の整備

山陽ハイツ跡地は海拔が高いため、地域防災計画では津波避難場所に位置付けられていました。洪水・土砂災害ハザードマップでも浸水エリアに該当しておらず、台風や大雨時にはグラウンド部分や高台部分に車で避難することができます。また、高速道路インターチェンジ(水島 IC・早島 IC)や JR 倉敷駅から 5km 圏内に位置し、大規模災害発生時には、応急活動・受援活動の場としても適しています。

そこで、災害時には、地域住民や施設利用者が一時的に避難できる場としての機能のほか、大規模災害が発生した際には、災害派遣車両の受入れ、医療・救援活動、ボランティア活動の拠点等の応急活動・受援活動の場となることを想定した「防災・災害対応拠点」として整備します。

(災害時に想定される機能の例)

- ・車両等での一時的な避難場所
- ・災害派遣車両の駐車スペース
- ・医療・救援活動の拠点
- ・支援物資の集積場所
- ・災害ボランティアの活動拠点 など



(参考イメージ) 左：災害派遣車両

右：災害ボランティアセンター

基本方針3：公共施設の複合化・効率化と民間活力の導入

倉敷市山陽ハイツは企業研修、会議、カルチャー教室、音楽練習等に利用されてきました。そのため、これらの用途にも利用できる研修室や会議室等の貸室の整備を検討するとともに、他の公共施設との複合化による効率的な施設整備を検討します。

具体的には、倉敷市山陽ハイツの貸会議室機能と、老朽化のため移転を検討している倉敷市文化交流会館1階の文化練習室機能、公園管理施設との複合施設を整備するとともに、イベントやレクリエーションのできる広場などと合わせて整備することを検討します。

また、施設整備に際しては、民間の技術的能力・アイデアによる公園の魅力向上、及び、整備費用や維持管理費用の縮減が図れるよう、施設整備や管理運営には公民連携手法（PPP手法）等の民間活力を積極的に取り入れます。



(参考イメージ) 倉敷市文化交流会館
1階音楽練習室



3つの基本方針を踏まえ、平常時は、豊かな自然に囲まれた空間で、子どもから高齢者の方まで多くの世代が憩い、そして集える場として、災害時には、高台という立地や交通アクセスの利点を活かした防災・災害対応拠点としての機能もあわせ持つ「都市防災公園」として、また、他の公共施設との複合化などファシリティマネジメントの観点も取り入れて、以下のとおり、施設整備のテーマとします。

テーマ

自然や地形を活かした 多世代が集う「都市防災公園」

5 導入する施設・機能の活用例

山陽ハイツ跡地の特徴や立地条件などを踏まえながら、基本方針に基づき敷地を5つの大きなゾーンに分け施設整備を進めます。また、敷地内の市道がそれぞれのゾーンを結ぶことで、施設全体に一体感のある利用しやすい空間をつくれます。

(1) 導入する施設・機能の活用例

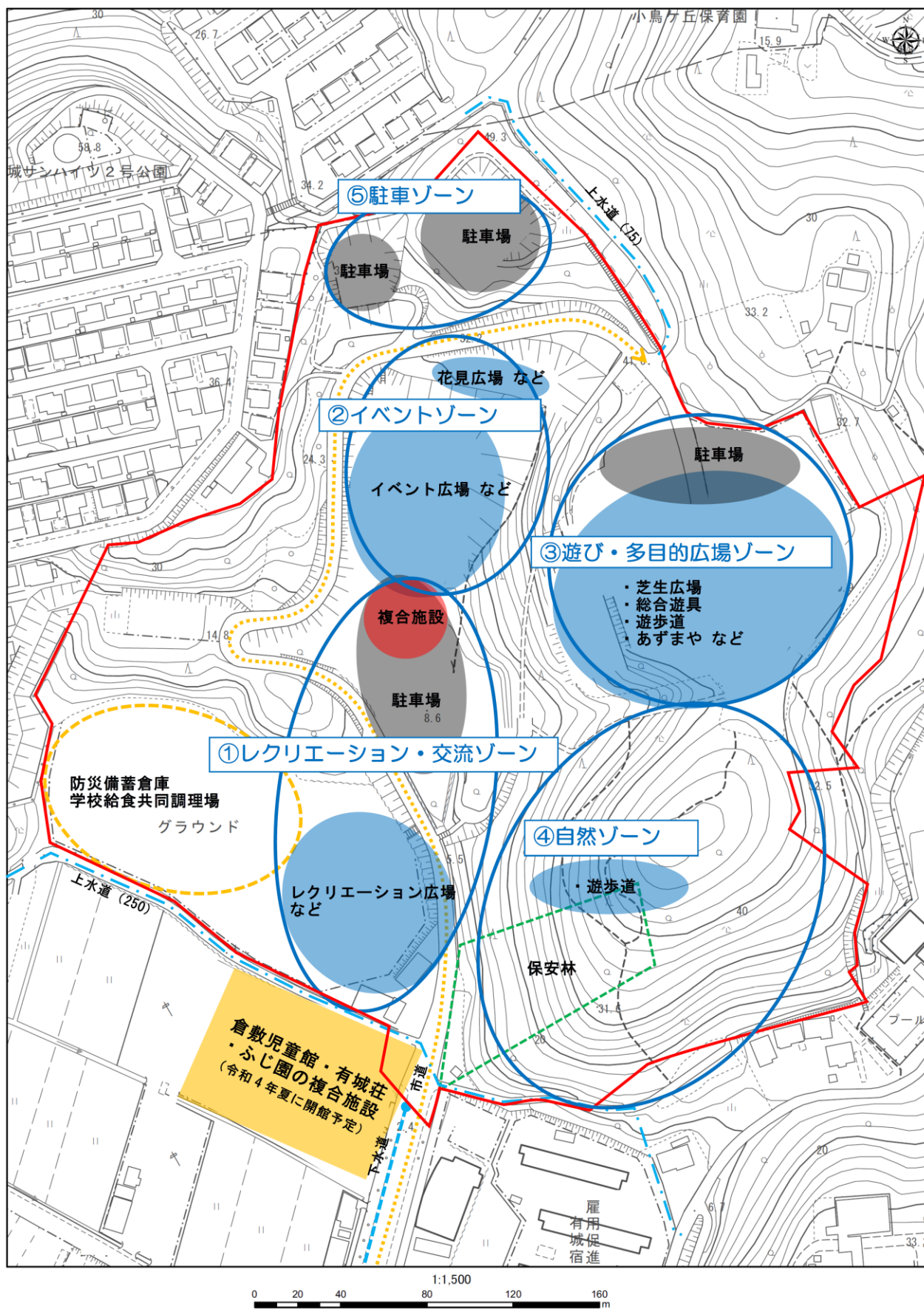
以下に、5つに分けたゾーンの平常時の活用例と災害時の活用例を示します。

ゾーン名	平常時の活用例	災害時の活用例
①レクリエーション・交流ゾーン	・レクリエーション広場 ・貸室(研修室, 文化練習室など), 飲食スペース, 公園管理施設を 備えた複合施設 ・駐車場	・災害派遣車両の駐車スペース ・医療・救援活動の拠点(複合施設) ・支援物資の集積場所
②イベントゾーン	・イベント広場 ・花見広場	・災害ボランティアの活動拠点 ・支援物資の集積場所 ・炊き出し
③遊び・多目的 広場ゾーン	・芝生広場 ・総合遊具 ・遊歩道 ・あずまや ・駐車場	・車両等での一時的な避難場所 ・災害ボランティアの活動拠点 ・炊き出し ・仮設住宅用地
④自然ゾーン	・遊歩道	
⑤駐車ゾーン	・イベント開催時・花見シーズン等 の臨時駐車場	・車両等での一時的な避難場所 ・災害ボランティア用駐車場

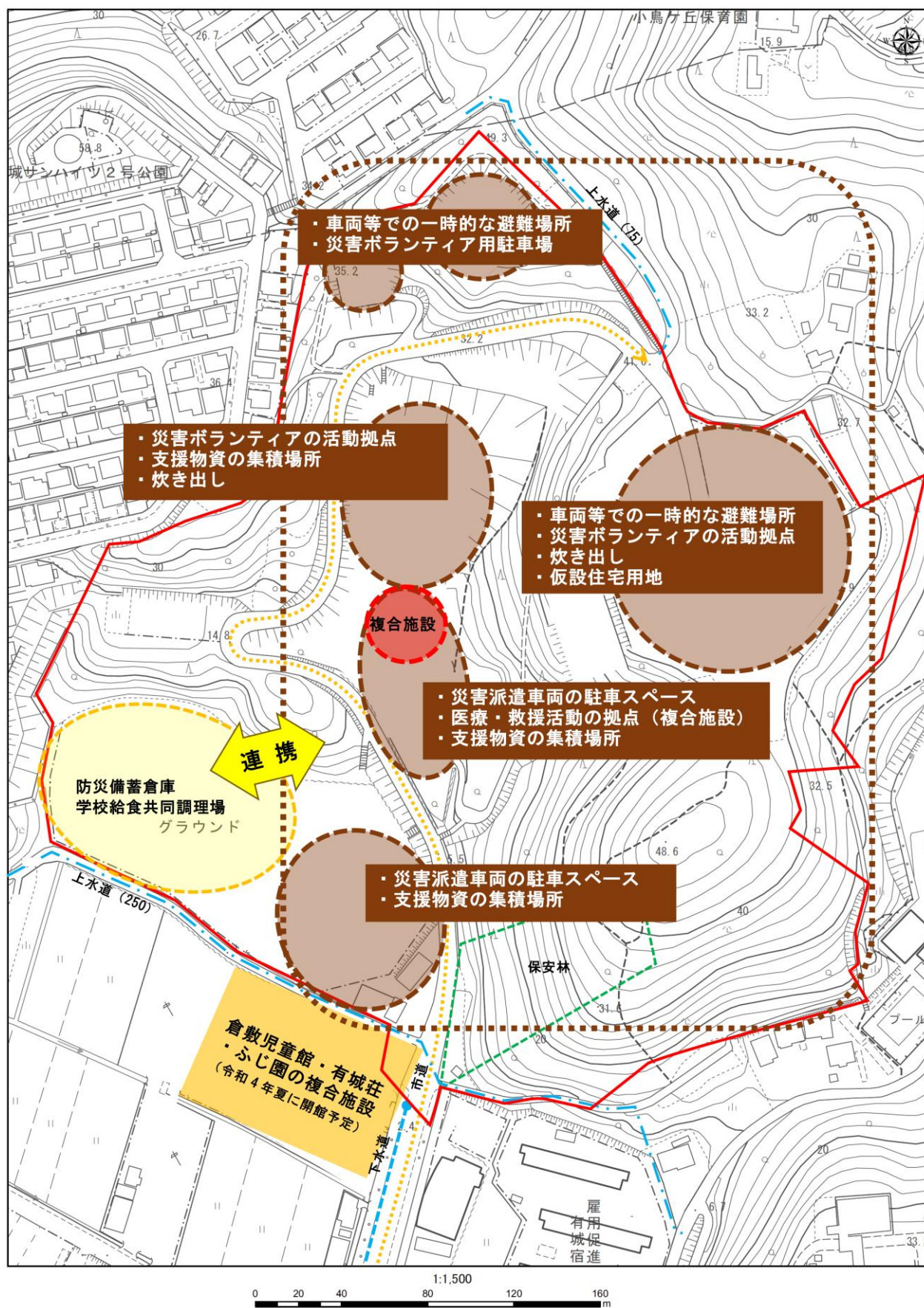
※遊具や遊歩道など外遊びや健康増進等の機能を導入することで、倉敷児童館・老人福祉センター有城荘・障がい者支援施設倉敷市ふじ園の複合施設との相互利用も期待できます。

※災害時には同一敷地内に整備予定の防災備蓄倉庫・学校給食共同調理場との連携を図っていきます。また、防災ヘリコプターの発着場所としての活用についても検討します。

(2) 平常時ゾーニング計画図(案)



(3) 災害時ゾーニング計画図(案)



6 整備スケジュール及び推進体制

(1) 整備スケジュール(案)

内 容	R3年度			R4年度	R5年度	R6年度	R7年度
	1月	2月	3月				
基本構想(案)の公表		▶					
パブリックコメント実施			▶				
基本構想の公表			▶				
実施方針の公表				▶			
整備事業者募集・選定				▶			
事業契約締結					▶		
施設整備					▶	▶	
供用開始							▶

(2) 事業推進体制

企画経営室，防災推進課，公園緑地課，文化振興課，健康づくり課など複数部署のプロジェクトチームにより事業を進めます。

倉敷市 企画財政局 企画財政部 企画経営室
〒710-8565 倉敷市西中新田 640 番地
Tel 086-426-3055 Fax 086-426-5131
E-mail : plnpol@city.kurashiki.okayama.jp