

# 藤久保地域拠点施設基本計画

令和3年6月

三芳町



# 目次

---

ごあいさつ .....	1
第1章 藤久保地域拠点施設基本計画とは.....	2
1. 基本計画の位置づけ.....	2
2. 基本計画の策定体制.....	3
第2章 基本構想の概要.....	4
1. 藤久保地域拠点施設基本構想の背景.....	4
2. 藤久保地域拠点施設の整備における現状と課題.....	5
3. 藤久保地域拠点施設の基本的な考え方.....	9
第3章 基本計画の策定方針.....	14
1. 基本計画の策定方針.....	14
2. 検討会議の概要 .....	17
3. 検討委員会の概要.....	19
4. 利用者・住民意見募集等の概要.....	21
第4章 施設整備計画.....	26
1. 施設整備計画の基本的な考え方.....	26
2. 敷地条件の整理 .....	28
3. 配置計画 .....	31
4. 施設規模及び諸室要件.....	37
5. 建築計画 .....	46
第5章 管理運営計画.....	58
1. 複合化を活かした運営方針.....	58
2. 管理運営項目の整理.....	60

3. 提供するサービスの方針.....	62
第6章 事業手法の分析.....	66
1. 事業手法の抽出 .....	66
2. 民間事業者ヒアリングの結果概要.....	75
3. 事業手法の定性評価.....	80
4. 事業手法の定量評価.....	83
5. 事業手法の総合評価.....	86
第7章 今後の進め方.....	88
1. 検討課題 .....	88
2. 事業スケジュール（案） .....	89

## ごあいさつ

藤久保地域拠点施設整備事業は、藤久保文化行政ゾーンにおいて、藤久保小学校や保健センター、藤久保児童館などの更新に合わせて、順次更新時期を迎える公共施設を一体で整備する事業です。平成 24 年のワーキングチーム発足を皮切りに、ワークショップやまちづくり懇話会などで住民の皆様と意見交換を重ねながら事業をすすめ、平成 31 年に町の基本的な方針を定めた『藤久保地域拠点施設基本構想』を取りまとめました。



藤久保地域は、区画整理等の宅地開発により市街化が進んでいる地域で、地域人口も増加傾向にあり、新しい若い世代の流入もみられるエリアです。また、藤久保文化行政ゾーンは中央図書館や保健センターなど藤久保地域の住民のみならず全ての住民が利用する施設が含まれています。そのため、この施設は、未来に向けて長く町民に愛され、賑わいや交流が生まれる町のランドマークとなることが求められています。

本計画の策定においては、利用者目線を大切に使いやすさにこだわることで、町民に愛される施設とするべく、住民の皆様から多くのご意見をお寄せいただき、計画に反映させるよう努めました。

また、令和 3 年 3 月に定めた三芳町公共施設マネジメント基本計画とも連携し、今後の町の施設マネジメント基本方針である“地域核の形成” “施設の複合化と機能集約” “公民連携の推進” などの方針に対応した計画としています。

今後も多くの公共施設が更新時期を迎えます。サービスを向上させながら効率的に施設の更新を行うため、公共施設や小学校の複合化・集約化などを効率的に進めることは非常に重要なことであります。そのモデルケースとなる事業として、引き続き住民の皆様のご理解を得ながら取り組んで参りたいと考えておりますので、今後とも一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたり、熱心にご審議いただきました藤久保地域拠点施設基本計画検討委員の皆様、団体ヒアリングや意見募集、パブリックコメントなどにより貴重なご意見やご提案をいただきました多くの皆様に厚く御礼申し上げます。

# 第1章 藤久保地域拠点施設基本計画とは

## 1. 基本計画の位置づけ

藤久保地域拠点施設基本計画（以下「基本計画」という）は藤久保地域拠点施設（以下「本施設」という）における、今後の基本設計、実施設計、施工、維持管理、運営などの各業務の基本的な考え方を示すものです。

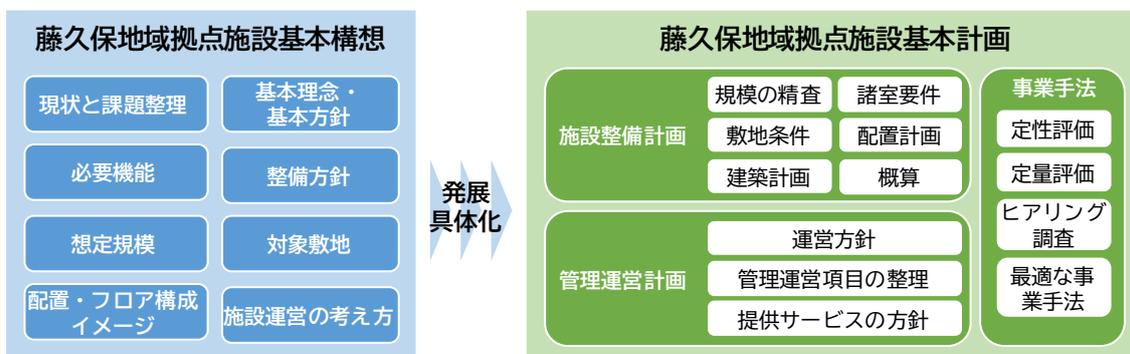
基本計画では、藤久保地域拠点施設基本構想（以下「基本構想」という）に示されている基本理念、基本方針、対象施設、必要機能、整備の基本方針に基づき、本施設の整備・運営事業（以下「本事業」という）について、施設整備計画、管理運営計画、最適な事業手法を定めます。

施設整備計画では、敷地条件を整理し、敷地の有効活用、周辺環境への影響、整備費用等を考慮しながら、適切な配置計画を定めます。また、基本構想に示す「各機能の想定規模」を踏まえ、地域住民の意見や想定される利用方法などを整理し、必要諸室と面積を整理し、敷地条件や配置計画と整合しているか確認します。

管理運営計画では、基本構想に示す「施設運営に係る考え方」を踏まえ、地域住民の意見を参考にしながら、各施設の管理者と協議を行い、提供サービスの基本的な考え方を定め、管理運営項目の整理を行います。

事業手法の分析では、従来方式と各種官民連携手法の比較を行います。比較は定性評価、定量評価、民間事業者へのヒアリングなどにより行い、本事業において最適な事業手法の選定を行います。

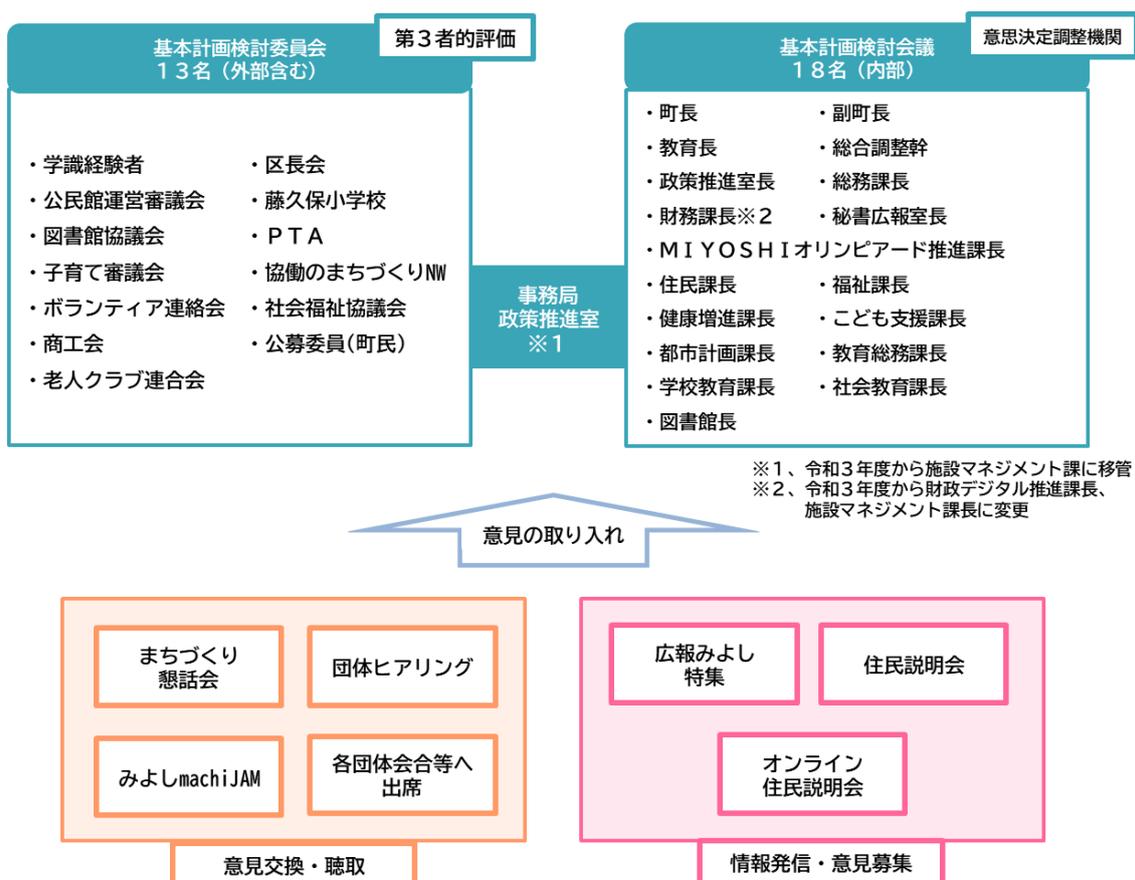
図表1 基本計画の位置づけ



## 2. 基本計画の策定体制

基本計画の検討・策定に関する体制は以下のとおりです。基本計画では地域住民の意見を様々な方法を用いて積極的に取り入れることを重視しました。まず現在の藤久保地域拠点の主な利用団体にヒアリングを実施し、現状の課題を利用者目線から把握しました。また、有識者と地域住民による「藤久保地域拠点施設検討委員会（以下「検討委員会」という）」を設置し、全 9 回の委員会を開催しました。さらに、検討の途中段階で意見募集を実施し、本施設に期待する点を把握しました。これに対し、庁内には「藤久保地域拠点施設基本計画検討会議（以下「検討会議」という）」を設置し、意思決定及び調整を行い、これらの意見を検討し計画に反映させる体制としました。

図表 2 基本計画の策定体制



## 第2章 基本構想の概要

---

### 1. 藤久保地域拠点施設基本構想の背景

「三芳町第5次総合計画(平成28～35年度)」では、土地利用区分において各地域に中心的な地域拠点ゾーンを定め、地域特性を活かした都市空間の整備を進めるとともに、効率的で質の高い行政サービスを提供するため、公共施設マネジメントの推進の観点から、学校施設の地域拠点化を検討することとしています。

公共施設マネジメントとは、公共施設の老朽化に起因した将来に渡る施設更新費用が多額になると見込まれるなか、安心かつ快適に利用できる環境を維持しながら、健全な施設運営や施設配置の適性化を図る取組をいいます。三芳町では「三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版」を策定し、同計画に基づき各施設の実施計画の策定を進めています。また、同計画においては「三芳町第5次総合計画」同様、学校施設の地域拠点化を基本方針の一つとして掲げており、地域拠点ゾーンにおける公共施設の再配置の際には、地域の核となる施設として検討を進めるとともに、施設の更新にあわせて学校敷地内における複合化の検討を行う必要性について定めています。

藤久保の地域行政ゾーン（以下「藤久保地域拠点」という）では、藤久保小学校をはじめとした昭和40年代から昭和50年代に建設された施設が集積し、同時期に施設更新の時期を迎えることとなっています。このため、「三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版」をはじめとした公共施設を取り巻く施策方針のもと、藤久保小学校、その他周辺公共施設の更新を契機として施設の集約化・複合化を検討することとしています。

藤久保地域拠点は人口集中地域の中心に位置し、現状の公共施設は今後もまちづくりの中核的な役割を果たす拠点施設となることから、将来にわたり多くの住民が利用できる施設として、施設の基本的な方針や、適切な施設機能等を示すために、三芳町では平成31年3月に「藤久保地域拠点施設基本構想（以下「基本構想」という）」を策定しました。基本構想では、藤久保地域拠点施設の基本理念・基本方針を定めるとともに、これら基本理念・基本方針から導かれる施設の機能、整備・運営にあたっての基本的な考え方を示しました。

## 2. 藤久保地域拠点施設の整備における現状と課題

基本構想では藤久保地域拠点施設の整備における現状と課題として、三芳町の現状整理、上位計画・関連計画の整理、藤久保地域拠点の現状整理を行いました。

### (1) 三芳町の現状

三芳町の人口については、令和2年10月現在38,180人であり、平成25年までは緩やかな増加傾向にあったものの、近年、横ばいとなっています。また、三芳町の特徴として昼夜間人口比率が高いこと、平成24年を境に死亡数が出生数を上回る自然減の傾向にあること、近年は転出が転入を上回る社会減の傾向にあることが挙げられます。

図表3 三芳町の人口推移



資料：住民基本台帳

三芳町の財政については、三芳町は普通交付税不交付団体であり、財政力指数も県内で2番目（総務省「令和元年度地方公共団体の主要財政指標一覧」による財政力指数 1.08）です。一方で、将来予測される人口の減少及び年齢構成の変化に伴う生産年齢人口の減少により、町民税の減少が予測されるとともに、歳出においては後期高齢者人口の増加を要因とした社会保障関連費の増大が予想されます。以上をふまえ、基本構想では、三芳町における将来人口と公共施設に係る現状と課題を以下のとおり整理しました。

図表 4 三芳町における将来人口と公共施設に係る現状と課題

	将来予測	公共施設に係る現状・課題
人口の変化	高度成長期以降、増加傾向にあった人口も近年では減少傾向に転じる 少子高齢化による自然減 住宅取得世代の転入者の減少等による社会減	昭和40年頃の人口増加にあわせ整備された公共施設が老朽化、更新時期が集中 「公共施設マネジメント基本計画」の対象施設（総延床面積合計）のうち約49%が40年以上経過 <b>効果的な施設更新改修サイクルの検討</b>
年齢構成の変化	乳幼児・児童生徒、生産年齢人口、高齢者人口は減少見込み 後期高齢者人口は増加見込み	人口の減少や年齢構成の変化に対応した施設の規模、数、施設内容の見直しが必要 <b>施設の複合化・機能集約</b> <b>更新を迎えた学校施設の地域拠点化</b>
財政状況の変化	生産年齢人口の減少による個人住民税等の税収の減少 後期高齢者人口の増加による社会保障関連費の増大	今後40年間の更新費用総額は約923億円 施設更新費用に係る予算規模の縮小が想定されるなか、財源の確保及び投資の分散が必要 <b>補助金、民間資金等の活用の検討、健全かつ効率的な施設運営手法の検討</b>

資料：藤久保地域拠点施設基本構想

## （2）上位計画・関連計画の整理

基本構想では、三芳町第 5 次総合計画、三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版、三芳町まち・ひと・しごと創生総合戦略、三芳町都市計画マスタープランの概要を整理しました。ポイントは以下のとおりです。

図表 5 上位計画・関連計画の整理

計画名称	ポイント
三芳町第 5 次総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点ゾーンについては、観光・農業、芸術・文化、スポーツ、防災、多世代交流等の地域特性を活かしながら、地域住民の意見を聴いて整備や連携の方法を立案する。</li> <li>学校施設の更新について、周辺施設との複合化を図り効率的な地域拠点施設整備の検討を進める。</li> <li>住民参画のもと整備のあり方を検討するとともに、官民連携による整備手法を研究し、実現可能な整備計画の策定に取り組む。</li> </ul>
三芳町公共施設マネジメント基本計画改訂版	<ul style="list-style-type: none"> <li>様々な施設の複合化、機能集約等、学校施設を中心とした「地域拠点整備計画」の策定により施設の更新を図るものとする。</li> </ul>

三芳町まち・ひと・しごと創生 総合戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の学校、公民館、図書館、児童館などの施設を更新・複合化することで、藤久保地域住民の教育、文化、保育等の生活拠点となる施設を整備し、多世代交流や地域コミュニティの維持・活性化を図る。</li> </ul>
三芳町都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>藤久保公民館周辺を地区拠点として施設の充実に努める。</li> </ul>

### (3) 藤久保地域拠点の現状

藤久保地区は人口が町全体の約 58%（令和 2 年 10 月時点 22,311 人）を占める町の中心的な地区です。藤久保地域拠点には、藤久保小学校のほか、中央図書館、藤久保公民館などの文化・教育施設、子育て支援センター、児童館などの子育て支援施設などの公共施設が集積しています。

また、「三芳町第 5 次総合計画」に定める土地利用方針において、藤久保地域拠点周辺は商業系及び住宅系として設定されています。交通に関しては、今後、鶴瀬駅及びみずほ台駅と藤久保地域拠点等を経由するライフバス路線の新設が予定されています。藤久保地区内には、藤久保地域拠点のほか、国道 254 号線以西に、総合拠点ゾーンとして町役場、総合体育館や文化会館といった全町的な施設も所在します。

基本構想では藤久保地域拠点施設における現状と課題を以下のとおり整理しました。

図表 6 藤久保地域拠点施設における現状と課題

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>藤久保小学校、保健センター、商工会館などにおいて特に施設の老朽化が進んでおり、対策が必要となっている。</li> <li>各既存施設は、「公共施設マネジメント基本計画改訂版」における施設の方向性において、藤久保地域拠点整備において複合化や再配置の検討を行うものとして位置付けられている。</li> <li>「公共施設マネジメント基本計画改訂版」における施設の方向性において、学童保育室は、第1学童保育室と第2学童保育室の統合、児童館は、他地域の児童館との統合を見据えた施設配置・規模の検討を行うこととしている。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の藤久保地区の人口及び年齢構成の変化などを見据え、適切な施設規模、機能の検討が必要となる。</li> <li>中央図書館、藤久保公民館、藤久保出張所、検診時の保健センターは施設規模に対し、利用者が多い。特に藤久保公民館は、施設予約が取りづらい状態であり、利用者の使いやすい諸室の整備及び運営管理が必要となる。</li> <li>高齢者、障がい者へのバリアフリー対応や乳幼児・児童等が安全安心に活動できる施設設計が求められている。</li> <li>駐車場や駐輪場が狭く、駐車台数も不足している。</li> </ul>

### 3. 藤久保地域拠点施設の基本的な考え方

#### (1) 基本理念・基本方針

三芳町の現状、関連計画の記載内容、藤久保地域拠点の現状及び課題等を整理し、藤久保地域拠点施設の整備を推進するための基本理念及びこれを具体化した基本方針を下記のとおり決めました。

図表7 基本理念

**～集い・学び・育つ～ 輝く未来創造拠点～**  
人が集まり、学び、ともに育つことで、人と人のつながりができ、  
一体となって未来を創造していこうというイメージ

図表8 基本方針

- ①公共施設等の複合化と安全安心で環境に優しい賑わい・交流の場の創出
- 複合化により子どもから高齢者まで世代を超えた多くの人々が交流する賑わいの場とします。
  - 安全安心に利用できるように、災害に強く、環境負荷等に配慮した施設とします。
- ②機能連携による教育、子育て、芸術文化、健康・福祉のさらなる充実
- 子ども読書活動、児童館事業、健康事業、協働のまちづくりなど、多様な機能が連携することにより相乗効果を生み出し、子育て、芸術文化、健康・福祉をさらに充実させます。
  - 学校と多様な機能が連携することで、地域で育む場を作り上げ、特色ある教育活動を推進します。
- ③民間活力を導入した地域の活性化と財政負担軽減の両立
- 公共施設と民間施設の複合化により利用者の利便性向上と地域活性化を実現します。
  - 複合化による建設・管理コストの軽減だけでなく、民間活力を導入することで更なる財政的な負担の軽減を目指します。

## (2) 対象施設

藤久保地域拠点における公共施設と、公共施設以外で導入を検討する施設を以下のとおり整理しました。施設の老朽化状況等を考慮し、藤久保地域拠点における公共施設を一体的に建て替えることとしました。

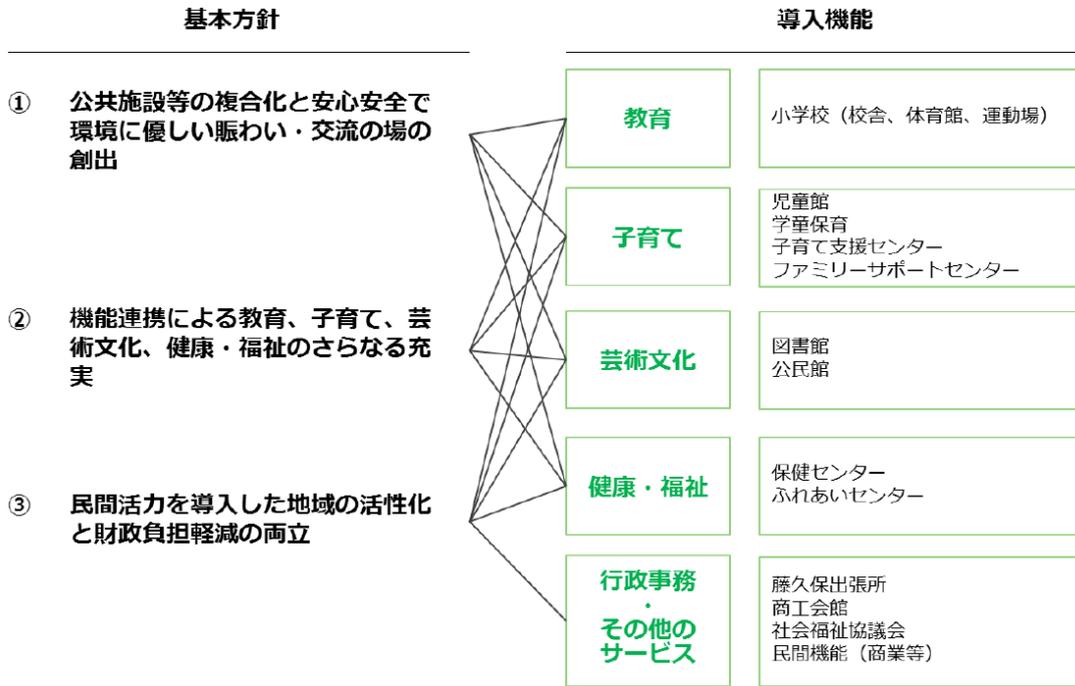
図表 9 対象施設

公共施設	公共施設以外で導入を検討する施設
① 藤久保小学校	① ふれあいセンター
② 藤久保児童館	② 商工会館
③ 学童保育室（藤久保第1学童保育室・藤久保第2学童保育室）	③ 社会福祉協議会
④ 子育て支援センター	④ 民間施設
⑤ ファミリーサポートセンター	
⑥ 中央図書館	
⑦ 藤久保公民館	
⑧ 保健センター	
⑨ 藤久保出張所	

## (3) 必要機能

藤久保地域拠点施設における必要機能を検討するにあたり、基本方針を実現するために必要とされる活用イメージを「教育」「子育て」「芸術文化」「健康・福祉」「行政事務・その他のサービス」という要素に集約しました。

図表 10 基本方針から導かれる必要機能



#### （４）整備の基本方針

各施設に関する整備の基本方針を以下のとおり定めました。

図表 11 整備の基本方針

機能		方針内容
教育機能	小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来的な児童数の増減を想定し、一般教室、特別教室ともにフレキシブルな空間利用を可能にする。</li> <li>特別教室や体育館などは、学校開放により一般の住民利用が可能な配置、動線とする。</li> <li>災害に対する防災機能に配慮する。</li> <li>一般利用施設（学童保育施設や学校開放施設）と児童の動線、セキュリティ等を区分し、児童の安全安心を確保する。</li> <li>一般教室、運動場及び近隣住民への日照に配慮する。</li> </ul>
子育て機能	児童館	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちの居場所として、集い、遊び、学べる施設とする。</li> <li>遊戯室、工作室、集会室などを配置する。</li> <li>やわらかい床材、壁材など子どもの安全に配慮する。</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援センターや図書館の児童書架コーナーと連携しやすい配置とする。</li> <li>子ども達に目が行き届く管理動線を確保する。</li> </ul>
	学童保育室	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの状況や発達段階を踏まえながらその健全な育成を図る施設とする。</li> <li>放課後児童が利用しやすいように、小学校施設と一体的に整備し、小学校と連携しやすい配置とする。</li> <li>学校からのアクセスとは別に、一般の利用者動線を区分し、セキュリティ等に配慮する。</li> <li>学校施設（運動場など）が利用しやすい配置とする。</li> <li>静的、動的な活動が行えるような施設配置とする。</li> </ul>
	子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育てをする親子同士が交流できる拠点になる施設とする。</li> <li>子育てに関する悩み、心配事を相談できる場所として配置する。</li> <li>児童館や、保健センター、図書館の児童書架コーナーと連携しやすい配置とする</li> </ul>
	ファミリーサポートセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て中の保護者と子どもが利用する施設に近い場所に配置する。</li> <li>利用のための入会手続きや依頼会員と提供会員の打ち合わせがしやすい場所に配置する</li> </ul>
芸術文化機能	図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の豊かな読書生活を保障し、調査・研究を支援するとともに、「“よみ愛・読書”のまちづくり」及び「子どもの読書活動推進」の拠点になる施設とする。</li> <li>閲覧・読書できるスペース、保護者が子どもと一緒に絵本等を読み合える児童書スペースを配置する。</li> <li>本に親しむ「おはなし会」等を開催するスペースに加え、他の公共施設と共用できる会議スペースや集会スペースなどを配置する。</li> </ul>
	公民館	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の主体的な文化活動、生涯学習、協働のまちづくり活動などの拠点になる施設とする。</li> <li>多目的ホール、防音室など、様々な住民活動のニーズに応える諸室を配置する。</li> <li>他の公共施設と共用できる会議スペースや集会スペースなどを配置する。</li> </ul>
健康・	保健センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の健康づくりを推進する拠点として、乳幼児健診やがん検診等を行うことができる施設とする。</li> </ul>

福祉機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>健康に関する教室、啓発、情報発信等を行う拠点とする。</li> <li>ふれあいセンターや子育て支援センター、子育て世代包括支援センター、図書館との連携をはかる。</li> </ul>
	ふれあいセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>60歳以上の住民が利用し、健康増進、レクリエーションを通じた仲間づくり、地域活動参加のきっかけの場を提供し、健康で明るい生活を自ら選び作り上げる拠点になる施設とする。</li> <li>多世代間の交流も視野に入れ、安全かつユニバーサルな施設とする。</li> </ul>
行政事務・ その他サ ービス機能	藤久保出張所	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民が利用しやすい施設とする。</li> <li>待合スペースなどを配置する。</li> <li>防犯面を考慮した配置とする。</li> </ul>
	商工会	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設機能との連携、親和性、利便性、施設や設備の相互利用などに配慮する。</li> <li>商工会が単独で利用できる会議スペースを配置する。</li> </ul>
	社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>三芳町社会福祉協議会の事務所機能とする。</li> <li>協議会業務を円滑に行える施設とする。</li> <li>福祉に関する相談、問合せ窓口を配置する。</li> </ul>
	民間施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設機能との連携、親和性、利便性、施設や設備の相互利用などに配慮する。</li> </ul>

## 第3章 基本計画の策定方針

### 1. 基本計画の策定方針

#### (1) 地域住民との共創

基本計画では、利用者の意見を積極的に取り入れ、本施設及び本事業を地域住民と共に創ることを重視します。具体的には次節以降に述べるとおり、地域住民を含む検討委員会における熱心な議論や、様々な手法による意見募集、情報発信等に取り組みます。施設整備の過程を地域住民と共有することは、本施設が多くの方に利用され、地域に愛されることにつながると考えます。

#### (2) 基本理念の具体化～図書館を核とした未来創造拠点

基本構想に示すとおり、本施設は、小学校、子育て関連施設、図書館、公民館、藤久保出張所など多くの施設を集約するほか、商工会館や民間機能とも複合化を行います。それらの機能の連携を図ることにより、利用者のニーズに様々な側面から総合的に応えることが可能となります。そこで、基本理念である「輝く未来創造拠点」を更に具体化し、本施設に導入される各機能が図書館を中心に交わり、相乗効果を生み出しながら、新たなイノベーションや集い、学び、育ちの拠点となることを重視します。具体的には、施設整備計画においては図書館や公民館等を複合化した施設（以下「複合公共施設」という）と小学校の連携、及び複合公共施設内における機能連携を重視した施設計画を検討します。管理運営計画では、図書館を核とした複合的・横断的なサービスを検討します。



三芳町は人口1人当たりの図書貸出冊数（年間）19年連続県内1位であり、「よみ愛・読書のまち」宣言により、赤ちゃんからお年寄りまで誰でもが生涯にわたり読書に親しみ、読み合う喜びを共有できる心豊かな町となることを目指しています。また藤久保地域拠点施設において図書館の利用が最も多く、各施設利用者合計の約半数を占める134,531人が利用しています。1日あたりの利用者数も他施設より突出して多く約475人の利用があります。

図書館は、あらゆる活動の情報を取扱い、収集、保管、提供を行う施設であり、本施設で行われる様々な活動に対して有用な情報を提供する場として、その核となる施設に位置付けられます。図書館を核とすることにより、数多くの図書館利用者を他の機能へ誘導し、利用を促すとともに、基本理念である「集い・学び・育つ」ことを体現したサービス提供を効果的に行います。

よみ愛 読書のまち 三芳町



### (3) 情報収集・情報発信の強化

団体ヒアリングや検討委員会において、行っている活動をより多くの人に知ってもらうため、情報発信を強化したいという意見が多く挙げられました。また、子育て世代の声では、子育てに関する情報交換や相談といった情報収集について多くの意見がありました。そこで、本施設では、情報発信スペースを目に付きやすい共有部に集約することや、必要な情報に素早くアクセスできるように多彩な情報発信方法に対応するなど情報収集・発信機能の強化を検討します。活動の情報が共有され、さらに各々の活動が見え、交流を促進するような空間を配置することで、この施設に立ち寄るだけで必要とする情報に加え、学びのきっかけとなる情報（自分が求める情報+ $\alpha$ ）を自然と得られるような施設を目指します。管理運営計画では、複合化に対応した情報収集・情報発信サービスを明確に位置づけ、その内容を定めます。

### (4) すべての人の居場所づくり～みんなのプラットフォーム

複合公共施設は年齢、性別などの属性を問わず様々な人が利用する施設となります。誰もが過ごしやすい環境とするとともに、利用者同士の交流が活発になるような雰囲気作りやイベント等が行える空間を目指します。特にサークル等に参加していない人や、決まった目的が無い人でも、気が向いた時に本施設に来れば、新しい情報、新しい学びなどに触れて何か発見があるような施設とします。すべての人が安心でき、落ち着ける場所で、様々な活動を行ったり、次のチャレンジに向けた情報収集、活動支援、仲間集めなどを行う「みんなのプラットフォーム（共通基盤）」を目指します。

図表 12 みんなのプラットフォームのイメージ



## 2. 検討会議の概要

本施設は、複数の公共施設を複合化することから、検討する課題も多岐にわたります。それらを所管する各担当の考えなどを横断的に検討し、町的意思決定を行うため、検討会議を設置しました。

図表 13 検討会議の概要

設置目的		藤久保地域拠点施設基本構想を踏まえ、施設の具体的な整備内容、管理・運営方法等についての基本計画を策定するため、藤久保地域拠点施設基本計画検討会議を設置する。	
委員長		町長	
副委員長		副町長	
委員		教育長、総合調整幹、政策推進室長、総務課長、財務課長※、秘書広報室長、MIYOSHI オリンピアド推進課長、住民課長、福祉課長、健康増進課長、こども支援課長、都市計画課長、教育総務課長、学校教育課長、社会教育課長、図書館長	
議題	第一回	2019年7月18日(木) 三芳町役場	藤久保地域拠点基本計画について 基本認識とスケジュール 検討内容の整理
	第二回	2019年9月5日(木) 書面会議	藤久保地域拠点施設基本計画検討委員会の開催について 団体ヒアリング及び意見箱によせられたご意見について
	第三回	2019年11月1日(金) 書面会議	検討部会の設置について 重要検討課題の共有
	第四回	2019年11月22日(金) 三芳町役場	敷地設定（道路付替え・敷地後退）について 複合化施設の取扱いについて 検討部会協議の報告
	第五回	2020年1月30日(木) 三芳町役場	住民説明会の実施について 諸室リストについて 配置パターン検討について スケジュールの変更について
	第六回	2020年6月9日(火) 三芳町役場	令和元年度の報告 令和2年度の実施について スケジュールの変更について
	第七回	2020年10月23日(金) 書面会議	モデルプランについて
	第八回	2020年11月20日(金) 書面会議	住民意見募集に対する考え方 モデルプランについて
	第九回	2021年1月28日(木) 書面会議	モデルプランの決定について
	第十回	2021年4月27日(火)	藤久保地域拠点施設基本計画素案の決定について

		三芳町役場	事業スキームの決定について
	第十一回	2021年6月25日(金) 三芳町役場	パブリックコメントへの対応について 藤久保地域拠点施設基本計画の決定について
先進事例視察		<ul style="list-style-type: none"> <li>・塩尻市市民交流センター「えんぱーく」 長野県塩尻市</li> <li>・学びの杜「ののいちカレード」 石川県野々市市</li> <li>・大和市文化創造拠点「シリウス」 神奈川県大和市</li> <li>・伊勢原公民館、川越市立霞ヶ関北小学校 埼玉県川越市</li> <li>・私立帝京大学小学校 東京都多摩市</li> <li>・シティホールプラザ「アオーレ長岡」 新潟県長岡市</li> <li>・子育ての駅「てくてく」「ぐんぐん」 新潟県長岡市</li> </ul>	

※財務課は 2021 年度から『財政デジタル推進課』と『施設マネジメント課』に分かれたため、委員についても、財政デジタル推進課長及び施設マネジメント課長を引き続き委員に充てた。

### 3. 検討委員会の概要

検討委員会の概要は以下のとおりです。基本計画の策定における一連の過程に地域住民の視点・意見を反映するために、地域住民を中心とした委員会を設置しました。第二回検討委員会では、先進事例として長野県塩尻市の「塩尻市市民交流センター えんぱーく」を視察し、複合施設の利用のされ方や効果について調査を行いました。第三回以降は敷地設定、機能の複合化、配置計画、住民への情報発信、施設規模、平面計画、モデルプラン、市民活動の推進方法等について幅広く協議を重ねました。

図表 14 検討委員会の概要

設置目的		藤久保地域の公共施設の複合施設化を検討し、藤久保地域の拠点となる施設の基本計画を策定することを目的とする。	
委員		学識経験者 1 名、委員 11 名、公募委員 1 名	
議題	第一回	2019 年 9 月 6 日(金) 三芳町役場	委嘱状交付、自己紹介 藤久保地域拠点基本構想の概要 今年度の検討委員会の進め方及び今後のスケジュール 藤久保地域拠点基本計画について
	第二回	2019 年 11 月 5 日(火) 塩尻えんぱーく	塩尻えんぱーく視察
	第三回	2019 年 12 月 19 日(木) 三芳町役場	敷地設定について 複合化検討部会の結果報告 配置計画について 住民用チラシについて
	第四回	2020 年 2 月 27 日(木) 三芳町役場	配置計画について 施設規模について
	第五回	2020 年 6 月 4 日(木) 書面会議	配置計画について 平面計画の検討 2020 年度の概要
	第六回	2020 年 11 月 4 日(水) 三芳町役場、Web 会議	配置計画について 施設規模について モデルプランの検討状況
	第七回	2021 年 2 月 4 日(木) 書面会議	現在の市民活動の状況 今後の市民活動の広がり 藤久保地域拠点の使い方
	第八回	2021 年 4 月 23 日(金) 三芳町役場、Web 会議	基本計画(素案)について 基本計画策定に関するスケジュール
	第九回	2021 年 6 月 24 日(木) 三芳町役場、Web 会議	パブリックコメントについて 基本計画について



検討委員会の様子



塩尻市えんぱーく視察

## 4. 利用者・住民意見募集等の概要

### (1) 利用団体へのヒアリング調査

現在の藤久保地域拠点の課題を利用者目線から把握することを目的として、以下のとおり団体ヒアリング調査を行いました。主に施設の老朽化、狭隘化、情報発信機能の不足が課題として挙げられました。

図表 15 団体ヒアリング概要

団体名	ボランティア連絡会、協働のまちづくりネットワーク、公民館運営審議会、図書館協議会、男女共同参画推進会議、藤久保小学校PTA、老人クラブ連合会、区長会
ヒアリング事項	既存施設を利用する際に不便を感じる点 新しい施設で挑戦したい取組み 公共施設が複合化した時に連携できるとよい施設
意見抜粋	○既存施設を利用する際に不便を感じる点 ・市民活動の集うスペースが必要 ・読書スペースがほとんどない ・通路幅や書架の高さが障がい者に配慮されていない ・部屋の予約が取れない ・音を出す部屋の防音性能が低い ・情報交換ができない ・駐車場台数が少ない ○新しい施設で挑戦したい取組み ・様々な活動団体と日常的にネットワークが組めるような情報交換の場としたい ・活動内容、スケジュール等を展示、発信したい ・インクルーシブ教育を推進してほしい ○公共施設が複合化した時に連携できるとよい施設 ・子育て支援センターと児童館が一体となることで、年齢の違う子どもを同時に連れていける ・民間活力を利用して強力な発信の場所に ・学校開放で特別教室などが市民活動等に活かせるるとよい



団体ヒアリングの様子

## (2) 意見箱の設置、町公式 SNS による意見募集

本事業について、広く住民に知ってもらい、意見を募集するため、広報みよしに特集を掲載しました。特集と連動して町内各施設へ設置した意見箱や、SNS を活用した意見募集を行いました。

図表 16 住民意見募集の概要

回	実施時期	実施方法
第1回	2019年8月21日～ 2019年9月30日	意見箱設置6か所（三芳町役場、藤久保公民館、中央図書館、藤久保出張所、藤久保児童館、子育て支援センター）
第2回	2020年9月1日～ 2020年9月30日	意見箱設置6か所（同上） 町公式 SNS による意見募集
意見抜粋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学童の子どもが文化にふれられ、他の施設を利用しやすいようにしてほしい</li> <li>・図書館などに学習スペースを増やしてほしい</li> <li>・飲食ができるスペースや喫茶などを併設してほしい</li> <li>・小さな子どもを連れていける施設としてほしい</li> <li>・子育てなど情報交換を気軽に出来る場を作って欲しい</li> <li>・フリーWi-Fi が使えるコワーキングスペースやフリースペースがあると良い</li> <li>・周辺の環境に配慮した建物としてほしい</li> <li>・雨の日や暑い日でも子どもが思いっきり遊べる広い室内施設が欲しい</li> <li>・広い駐車場が欲しい</li> <li>・いろんな人達が交流できる場所があると嬉しい</li> </ul>	

- ・若い世代の人達が移住してきたくなる様なおしゃれなデザインがよい
- ・一般商店やボランティア団体が使えるようなレンタル店舗
- ・藤久保中学校の移設を検討してもらいたい
- ・事業費などについても公表してほしい



広報特集と広報座談会の様子



意見箱による意見募集

### (3) みよしmachiJAM

団体やサークルなどの皆さんと町長が直接意見交換を行う『みよし machiJAM』においても、ご参加いただいた各グループから本事業に対するご意見をいただきました。

図表 17 みよし machiJAM における意見抜粋

意見抜粋	意見内容
	<ul style="list-style-type: none"><li>・老若男女、みんなが気軽に集える場所、立ち寄れる施設があると良い</li><li>・中学生の時、友達と行けるような勉強スペースが欲しかった。図書館を活用していたが、もう少し便利に使える場所があるといいと思っていた</li><li>・視覚障がい者でも図書館で楽しめるようにしてほしい。ICT 機器で解決する方法もある</li><li>・外国人住民も増えている。外国人住民を支援する拠点や支援の情報発信ができる場所もあるとよい</li><li>・小学校の英語教育環境について、小学校の校内表示を日本語と英語で併記している事例がある。英語に触れる機会を作ること大切</li><li>・子どもの学習支援について、食事時間を挟んで行うこともある。そのような時に気軽に食事ができる場所があると良いと感じる</li><li>・軽い相談をするときに、専門部署が分かれていると相談しづらい。気軽に相談できるようにワンストップの窓口ができるとよい</li><li>・施設の事務環境の改善が必要となっていたが、事務作業自体を減らすようなアプローチも必要ではないか</li></ul>



みよし machiJAM の様子

#### (4) 住民説明会・まちづくり懇話会等

本事業について、地域の住民に対し住民説明会を実施し、意見交換を行いました。また、町で毎年開催しているまちづくり懇話会においても、本事業について説明を行い、多くのご意見をいただきました。

その他、個別の団体より依頼を受け、研修会や総会などで本事業についての説明を行い、意見交換を行いました。

図表 18 住民説明会・まちづくり懇話会等における意見抜粋

<b>意見抜粋</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 小学校と複合公共施設を一緒に整備することについて、小学校のセキュリティに十分配慮した計画としてほしい</li><li>・ 長期間にわたって利用される施設であるため、若い世代の意見も積極的に反映してほしい</li><li>・ 防災拠点として機能できるようにしてほしい</li><li>・ 整備費用について、既存施設を使い続ける場合との比較してほしい</li><li>・ 小学校施設の更新であるため、そこでどのような教育を行いたいのか、積極的に情報発信してほしい</li><li>・ 電子書籍の導入など、図書館機能の強化を検討してほしい</li><li>・ 公共交通網の整備をすすめて、誰もが利用できる施設としてほしい</li><li>・ 運営については、民間ではなく今までどおり町がやってほしい</li><li>・ 広い駐車場が欲しい</li><li>・ 周辺住民の生活に寄り添うような施設としてほしい</li><li>・ 施設利用料の設定について、今までどおりの減免を定めてほしい</li></ul>
-------------	--

## 第4章 施設整備計画

---

### 1. 施設整備計画の基本的な考え方

#### (1) 複合化による効果を最大限に引き出す

基本構想及び前章で述べたとおり、本施設では様々な機能が複合化することにより、様々な相乗効果を生み出すことを目指しています。そのため、施設整備計画においても、その効果を最大限に引き出すことを重視します。

配置計画では、小学校と複合公共施設の連携がしやすい配置計画を検討します。建築計画では、特に複合公共施設において各機能をばらばらに配置するのではなく、利用者目線、管理者目線の双方において、機能連携がしやすいフロア構成や平面計画を検討します。また、施設の複合化によって様々な利用者が訪れることが想定されるため、特に複合公共施設において、様々な利用者が交流できるスペースの整備について検討します。

#### (2) バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮する

すべての利用者にとって本施設が使いやすいものなるよう、施設のバリアフリーとユニバーサルデザインに十分配慮します。段差の解消など従来から行われている取組に加えて、インクルーシブ教育への配慮、図書館書架ピッチへの配慮、サインの多言語対応など、きめ細かな対応を行います。

#### (3) 防災拠点施設としての利用を考慮する

藤久保小学校の体育館については、町の地域防災計画において指定避難所に定められており、今後も指定避難所としての機能を有する施設として整備します。そのため、災害時の応急仮設救護所、運営会議等のスペースなどの想定や、物資等の運搬などについても考慮し、施設計画を行います。また、マンホールトイレ、防災備蓄倉庫、防災井戸等の従来の防災拠点設備に加え、夏場や冬場の避難に対応する体育館空調設備の設置や、自然エネルギーによる発電設備の導入など、今後新たに求められる機能についても検討します。

#### **(4) 新しい生活様式へ対応する**

新型コロナウイルス感染症は、これまでの生活様式に大きな影響を与え、小学校では長期休校や時差登校の実施、公共施設では利用人数制限の設定や使用毎の消毒作業など、多くの対応に迫られました。

感染症対策として、施設全体としては屋外空間を有効利用できる配置とし、小学校ではオープンスペースを配置し、必要に応じて密集を回避しながら授業が行えるような計画とすることや、非接触に対応した図書の自動貸出機などの導入を検討します。

また、構造や設備などの計画に際し、生活様式の変化や災害などで新たなニーズが生じた時に、フレキシブルに対応できるよう配慮します。

#### **(5) 財政負担を軽減する**

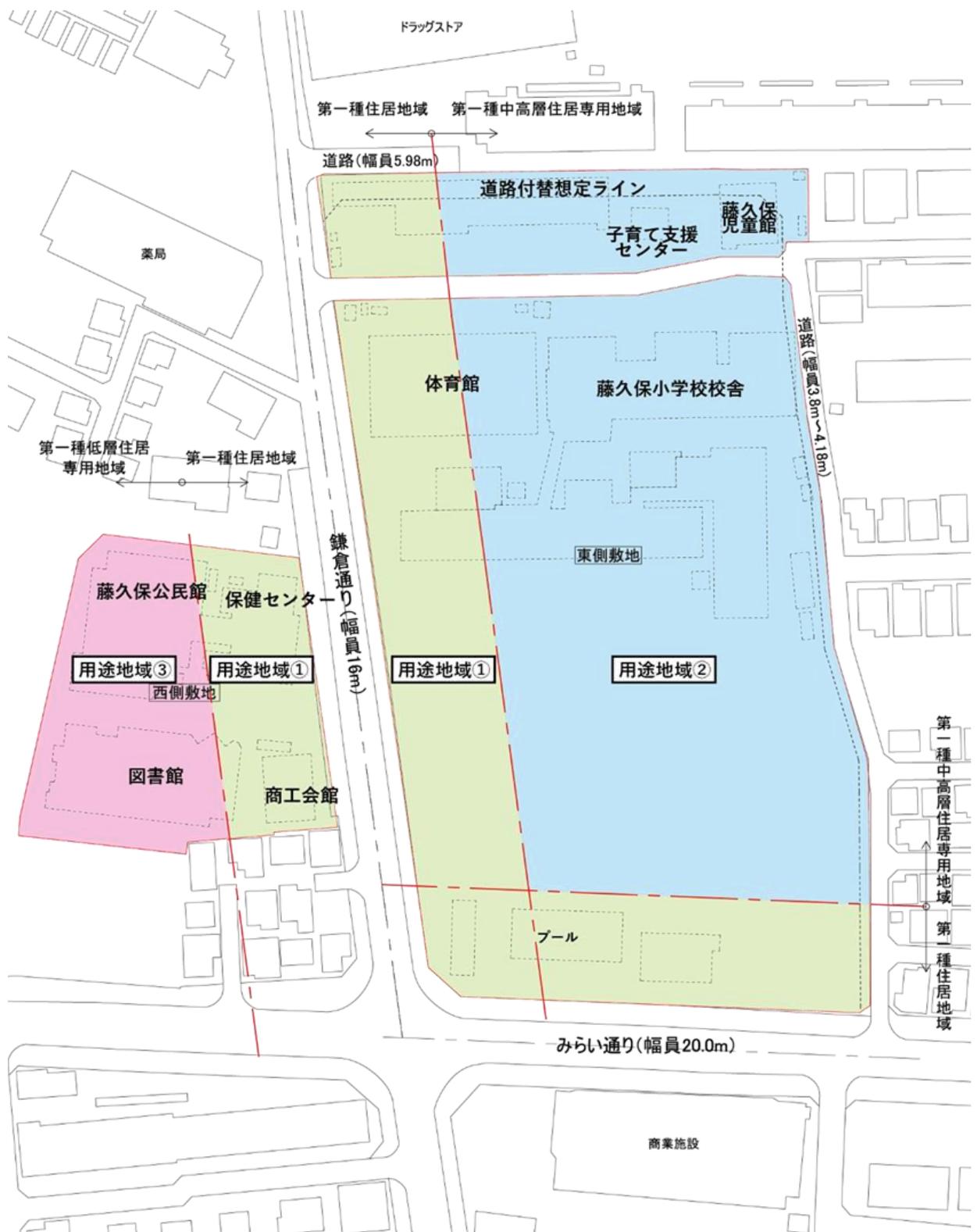
三芳町公共施設マネジメント基本計画に示すとおり、全国の自治体と同様、三芳町においても、今後は人口減少社会の進展とともに利用者の減少も見込まれており、限られた財源の中で適切な公共サービスを確保していくことが求められています。そのため、本施設においても、施設整備に係る財政負担を軽減することを重視します。具体的には、配置計画では、小学校と複合公共施設の連携や各機能の機能性確保等を実現しつつ、仮設校舎の整備を行わない配置計画を検討します。施設規模の設定においては、類似する諸室を統合することで施設規模の圧縮を図るとともに、学校開放等の工夫により住民サービスの維持・向上を両立することを検討します。

## 2. 敷地条件の整理

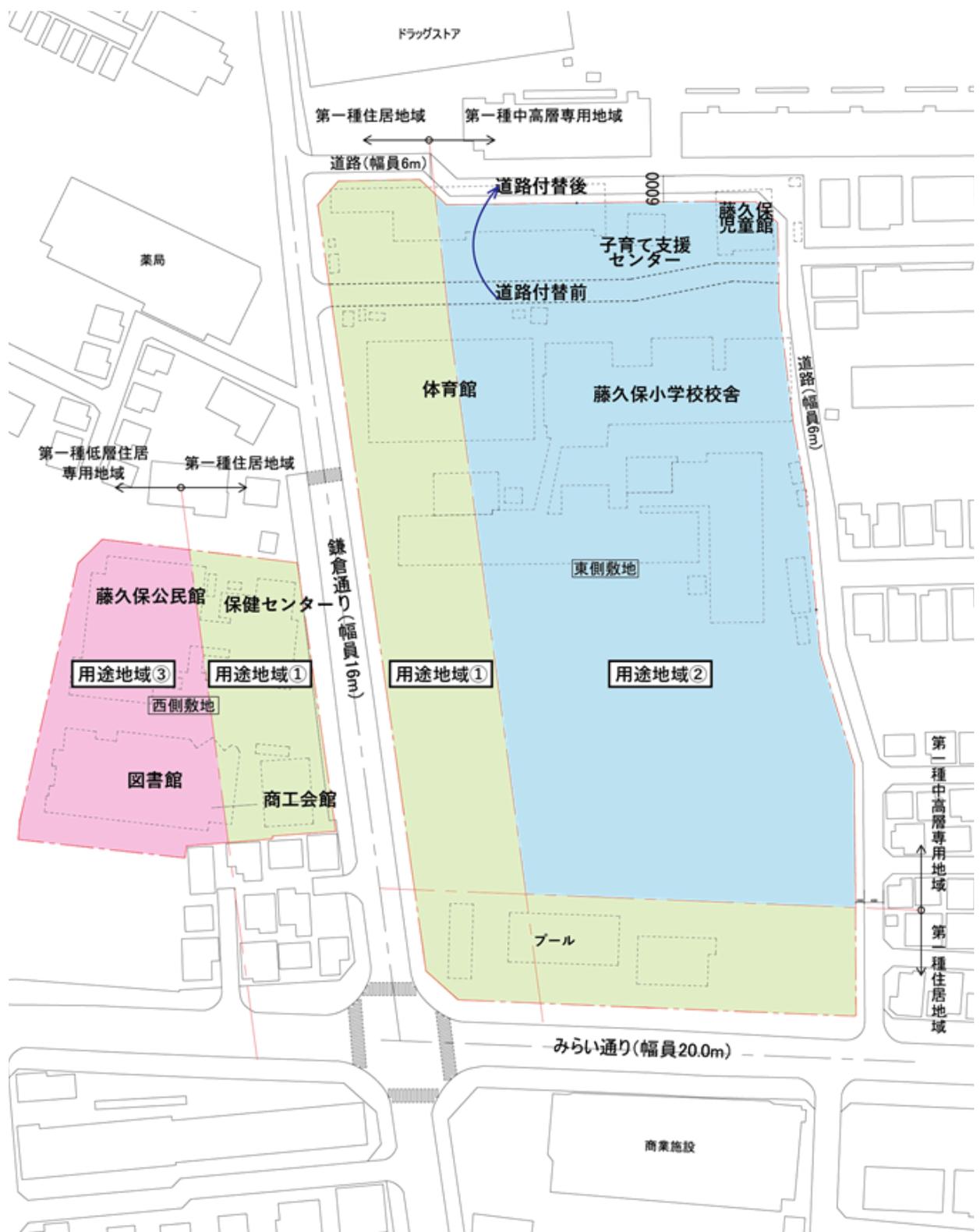
計画敷地については、現在の藤久保地域拠点（藤久保小学校、藤久保児童館、藤久保学童保育室、中央図書館、藤久保公民館、保健センター、藤久保出張所、商工会館が存する鎌倉通りを挟んで東西に分かれた敷地）の範囲（約 23,185 ㎡）とします。東側敷地について、歩行者及び車両交通の安全性確保のため敷地東側の道路拡幅を行います。また、土地の有効活用のため北側道路を付け替えます。これらの措置を講じた後の計画敷地について下図に示します。

図表 19 敷地概要

所在地		三芳町藤久保地区
敷地面積	東側敷地	約 19,020 ㎡
	西側敷地	約 4,165 ㎡
用途地域	① 第一種住居地域（鎌倉通り及びみらい通りの道路境界より 25m の範囲） ② 第一種中高層住居専用地域（東側敷地において①以外の範囲） ③ 第一種低層住居専用地域（西側敷地において①以外の範囲）	
建蔽率	① 60%（第一種住居地域） ② 60%（第一種中高層住居専用地域） ③ 50%（第一種低層住居専用地域）	
容積率	① 200%（第一種住居地域） ② 200%（第一種中高層住居専用地域） ③ 80%（第一種低層住居専用地域）	
高度地区	① 25m（第一種住居地域） ② 25m（第一種中高層住居専用地域） ③ 10m（第一種低層住居専用地域）	



図表 20 計画敷地 (現状)



図表 21 計画敷地（道路付替え後）

### 3. 配置計画

#### (1) 配置計画に関する条件等

現在の藤久保小学校は生徒の増加に合わせて繰り返し増築を行ったため、動線が複雑になるなど使いづらい施設となっています。また、藤久保地域拠点の既存公共施設についても必要に応じて段階的に整備されたものであり、施設配置において互いに干渉する形になっています。このように段階的な整備では、後から建物を計画する際に既存施設が干渉し、法規制の問題などで、敷地を有効に活用できない、動線などが複雑となるなどのデメリットが生じます。基本計画では、複合施設として一体的に計画することで、敷地を最大限有効活用し、使いやすい配置とします。また、整備においては建設、移転、解体を並行して行いますが、一体的に計画することで円滑に整備が進むようにします。

施設配置では、小学校と複合公共施設の連携を重視し、両施設を近接して配置することとします。西側敷地は両施設を配置するには規模が小さいことから、東側敷地に両施設を配置することを前提として検討しました。また、用途地域等の法規制への対応やセキュリティ等の管理面で優位性があるため、小学校と複合公共施設は棟を分けますが、テラスや渡り廊下などにより接続し、複合化や一体整備のメリットを活かせるよう検討を行いました。西側敷地については駐車台数確保のため駐車場整備を計画していますが、民間施設の誘致の可能性についても継続して検討します。敷地に関する法的要件との整合性を以下に示します。

図表 22 敷地に関する法的要件との整合性

用途地域	<ul style="list-style-type: none"><li>複合公共施設は商工会・社会福祉協議会などの事務所を複合化するため、建築基準法の規定（用途地域）により、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域が過半となる敷地の設定ができない</li><li>小学校と複合公共施設の棟を分けることにより、用途上可分の状態になり、建築基準法（建築確認申請）上の敷地を第一種住居地域の適用をうける敷地（複合公共施設）と、第一種中高層住居専用地域の適用をうける敷地（小学校）を設定することで、規制に適合することとなる</li></ul>
開発行為	<ul style="list-style-type: none"><li>既存の敷地に対し、道路の付替えや新たな敷地を設定することが、土地の区画の変更にあたるため、都市計画法で規制する開発行為にあたる。建築設計と開発設計及び各許可申請は並行して行う必要がある</li></ul>

## (2) 配置計画の検討方針

計画敷地は、鶴瀬駅に至るみらい通りと、地域住民の重要な生活道路となっている鎌倉通りに面します。複合公共施設の配置については、賑わいの創出、視認性の高さ、ランドマークとしての機能、利用者が気軽に立ち寄れるアクセスの良さなどを考慮すると、みらい通りと鎌倉通りの交差点に面して整備することが最適と考え、各案共通で計画敷地南側に配置することとします。小学校の配置については、複合公共施設との関連性、校舎・体育館と校庭との位置関係による日照や採光への影響、騒音・日影など周辺環境へ与える影響、仮設校舎の要否などについて位置関係を変化させながら複数案作成して検討します。

以上の事項を踏まえ、以下のとおり 4 案作成し、この 4 案を以下の評価指標に基づき評価します。

図表 23 施設配置の検討案

配置検討Ⅰ案	グラウンドを西側に配置し、小学校と複合公共施設を明確に分離した案です。体育館とグラウンドを一般開放することが考えられます。東側の近隣住宅への騒音に配慮した計画です
配置検討Ⅱ案	グラウンドを東側に配置し、小学校と複合公共施設を明確に分離した案です。小学校普通教室を東向きと南向きに配置しⅢ案に対して、採光上有利な計画です
配置検討Ⅲ案	Ⅱ案に対して体育館と小学校を一体化することで、複合公共施設からのアクセスしやすく相互利用のしやすさに配慮した計画です
配置検討Ⅳ案	グラウンドを北側に配置し、仮設校舎を建てずに移転できる案です。小学校と複合公共施設を近接させることで相互の連携がしやすく普通教室の採光も有利な計画です

図表 24 施設配置の評価指標

敷地区分の明確化	東側敷地の区分の有無
仮設校舎の有無	配置による仮設校舎の有無及び仮設計画への影響はどうか
小学校・複合公共施設の連携	小学校と複合公共施設の相互の連携がしやすいか
みらい通りの賑わい	みらい通りの賑わい創出に寄与できる配置になっているか
近隣への影響	近隣への騒音等に配慮された配置計画となっているか
駐車場の計画	駐車場が十分に配置できる計画となっているか
建築プランの自由度	複合公共施設、小学校のプランに柔軟性があるか
普通教室の採光	普通教室に十分な採光を得ることができるか
小学校のセキュリティ	小学校と複合公共施設間のセキュリティ区画が取りやすい計画か
グラウンドの環境	配置によるグラウンドの日照条件はどうか

### (3) 配置案の比較・分析

配置案の比較・分析結果を以下に示します。

配置計画Ⅰ案は、グラウンドを敷地西側に配置することで近隣住宅への騒音に配慮することが可能です。また、普通教室を全室南側に配置することで良好な採光を得ることができます。一方、校舎と複合公共施設が離れるため、これらの施設の複合化によって相乗効果を得るという本事業において重視するポイントに合致しません。また、校舎の位置が現在の校舎と重なるため仮設校舎が必要となり、財政的な負担が非常に大きくなります。さらにグラウンド面積が小さいというデメリットもあります。

配置計画Ⅱ案は、校舎を敷地北西側に配置することで、仮設校舎無しでの建設を可能とする案です。財政的なメリットがありますが、普通教室が一部東側に配置され、採光面でのデメリットがあります。また、校舎と複合公共施設が離れており、案Ⅰと同様、両施設の連携に課題が残ります。グラウンドの面積も十分とは言えません。

配置計画Ⅲ案は、配置計画Ⅱ案を基本としつつ、校舎と複合公共施設を近接して配置する案です。この場合、小学校と複合公共施設の連携は容易になりますが、一部仮設校舎が必要となるとともに普通教室の一部が西側に配置されるため、財政面及び採光面でのデメリットが発生します。

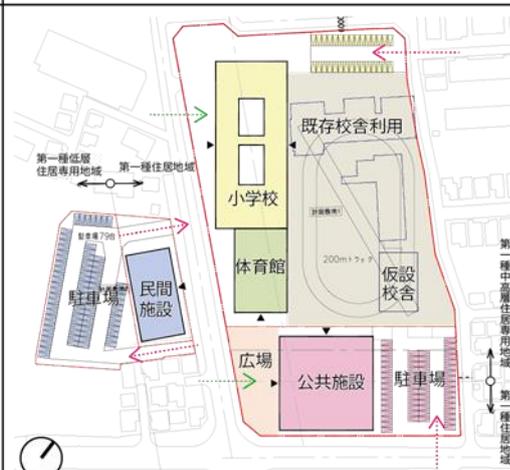
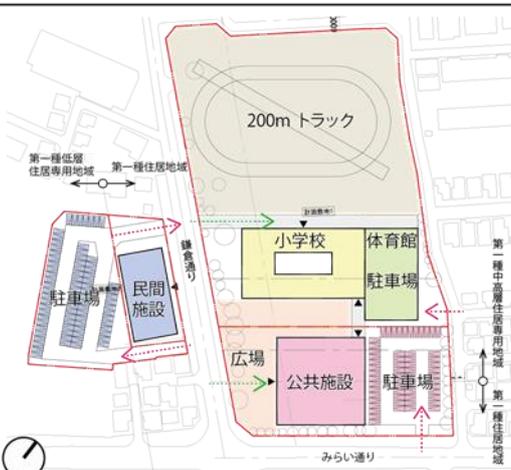
配置計画Ⅳ案は、グラウンドを北側に配置し、校舎と複合公共施設を南側に配置する案です。この場合、小学校と複合公共施設が非常に近い位置に配置できるため、両者の連携が容易となります。普通教室は全て南側に配置することが可能です。グラウンド面積は約8,700㎡であり、全4案の中で最も広く確保することができます。また、仮設校舎の建設は不要であり、財政的にもメリットがあります。

以上を踏まえ、配置計画Ⅳ案が機能面及び財政面の双方から総合的に最も優れていると判断されることから、基本計画では配置計画Ⅳ案を採用することとします。なお近隣住宅へのグラウンドの騒音については、グラウンドの位置が変わることにより騒音を受ける範囲が現在と異なることから、必要に応じて植栽配置や防音壁の設置などを検討し、学校関係者や地域住民と協議を行い、詳細を定める必要があります。また、複合公共施設から普通教室への日影と、小学校のセキュリティに関する対応策については、「5. 建築計画」で述べます。

図表 25 配置案の比較

	配置検討Ⅰ案	配置検討Ⅱ案
配置図		
敷地区分の明確化	東側の敷地を明確に区分している。 (公共施設側の敷地に、民間施設の誘致可能性は増える) ※店舗の場合、3,000㎡以下まで可能	東側の敷地を明確に区分している。 (公共施設側の敷地に、民間施設の誘致可能性は増える) ※店舗の場合、3,000㎡以下まで可能
仮設校舎の有無	仮設校舎有での建設となる。	既存校舎昇降口の一部を取り壊すことで、仮設校舎無での建設可能。
小学校・公共施設の連携	体育館と一部特別教室を別棟とすることで、公共施設への地域開放を想定している。公共施設側から特別教室への動線が長い点が課題。	小学校南側の特別教室と体育館を公共施設への地域開放として想定している。公共施設側から特別教室への動線が長い点が課題。
みらい通りの賑わい	広場と公共施設が通りに面することで賑わいを生み出す配置としている。	広場と公共施設が通りに面することで賑わいを生み出す配置としている。
近隣への影響	グラウンドを敷地西側中央に配置することで、近隣の住宅に対する騒音に配慮している。	グラウンドを敷地東側中央に配置することで、北側の住宅に対する配慮はされているが、東側への騒音に対する配慮が必要。
駐車場の計画	小学校用駐車場は北側校舎裏に32台分配置し、公共施設用駐車場は60台配置している。公共施設用駐車場は十分配置できない。	小学校用駐車場は、西側32台の配置している。校舎前面に駐車場がある配置となっている。公共施設用駐車場は60台で十分配置できない。
建築プランの自由度	公共施設は、敷地境界線の範囲内で自由である。小学校の配置の自由度は高い。	公共施設は、敷地境界線の範囲内で自由である。小学校の配置の自由度は低い。
普通教室の採光	普通教室は全室南側を向く計画となり、良好な採光を得ることができる。	南側教室と東側教室の二方向があり、採光は良好全室南側とはならない。
小学校のセキュリティ	セキュリティラインの設定がしやすく、小学校の安全性が高いプランとなっている。	セキュリティラインの設定がしやすく、小学校の安全性が高いプランとなっている。
グラウンドの環境	南側、東側を建物に囲まれる形となるので、良好な環境の確保には、配置の配慮が必要。 (グラウンド面積：約6,400㎡)	南側、東側から採光が確保でき、良好な環境となっている。 (グラウンド面積：約6,600㎡)
基本構想との対応	基本構想配置イメージA案及びB案に対応可能。	基本構想配置イメージA案及びB案に対応可能。

※配置案の内容（施設規模、名称等）は検討時点のものです。

	配置検討Ⅲ案		配置検討Ⅳ案	
配置図				
敷地区分の明確化	東側の敷地を明確に区分している。 (公共施設側の敷地に、民間施設の誘致可能性は増える) ※店舗の場合、3,000㎡以下まで可能	有	東側の敷地を明確に区分している。 (公共施設側の敷地に、民間施設の誘致可能性は増える) ※店舗の場合、3,000㎡以下まで可能	有
仮設校舎の有無	一部解体により、不足部分を仮設校舎で対応。	○ 有	仮設校舎無で建設可能。	◎ 無
小学校・公共施設の連携	地域開放向けの特別教室を一階、体育館を二階として、公共施設と連携を円滑にしている。	○	校舎等と体育館、公共施設をまとめて配置することで、連携の回りやすい配置としている。	◎
みらい通りの賑わい	広場と公共施設が通りに面することで賑わいを生み出す配置としている。	○	広場と公共施設が通りに面することで賑わいを生み出す配置としている。 広場を大きく取ることによって賑わいを敷地内に引き込むことができる。	◎
近隣への影響	グラウンドの配置が敷地東側中央となるので、東側の住宅への騒音の配慮が必要。	△	グラウンドを北側に配置していることから、北側、東側の住宅への騒音の配慮が必要	△
駐車場の計画	小学校用駐車場は北側に30台配置し、公共施設用駐車場は60台配置している。公共施設用駐車場は十分配置できない。	○	小学校用駐車場は体育館一階に配置し、明確な歩車分離が可能である。 公共施設用駐車場は60台で十分配置できない。	○
建築プランの自由度	公共施設は、敷地境界線の範囲内で自由である。小学校の配置は、自由度は低い。	△	ある程度の自由度がある。 敷地区分を無くして、仮設校舎を有とすると、さらに自由度は向上する。	○
普通教室の採光	普通教室は東向き教室が4学年、西向き教室が2学年となる。	△	南側に全室を向けた計画が可能。 低層の公共施設からの日影の影響はあり。	○
小学校のセキュリティ	セキュリティラインの設定がしやすく、小学校の安全性が高いプランとなっている。	○	小学校と公共施設が近接していることから、セキュリティ上の配慮が必要。	△
グラウンドの環境	南側、東側を建物に囲まれる形となるので、良好な環境の確保には、配置の配慮が必要。 (グラウンド面積：約7,200㎡)	○	グラウンド面積を最も広く確保できる。 校舎からの日影の影響はあるが、全般的に良好な環境とできる。(グラウンド面積：約8,700㎡)	○
基本構想との対応	基本構想配置イメージA案及びB案に対応可能。		基本構想配置イメージA案、B案及びC案すべてに対応可能。	

※配置案の内容（施設規模、名称等）は検討時点のものです。

## 4. 施設規模及び諸室要件

### (1) 主要諸室の要件整理

#### ① 共通

諸室面積については、各既存施設の諸室規模及び利用状況などを参考に運営者、利用者ヒアリングを踏まえて計画します。三芳町公共施設マネジメント計画でも必要な機能を維持しつつ施設のスリム化を図ることが示されているため、基本計画においても、機能が重複する施設を一室にする、稼働率を考慮して既存施設の単用途に利用している室をフレキシブルに使える多目的な室として整備すること等により、面積や室数を合理化します。以下に代表的な室や補足説明が必要と思われる室・スペースについて算定内容を示します。

#### ② 複合公共施設

##### (ア) 図書館書架スペース

図書館の主要室である書架スペースについて、面積算定の基礎となる既存図書館の蔵書冊数は開架書架が約 148,000 冊、閉架書架が約 123,000 冊となっています。

基本計画においては、既存蔵書冊数を基に開架書架と閉架書架の面積を設定し、閲覧スペースや読み聞かせスペースの設置を含めてレイアウトを検討したうえで規模を1,050㎡としました。開架書架の高さは、見通しが良く子どもからお年寄りまで利用しやすいこととして、5段程度を想定しています。書架の配置や書籍の内容により段数を調整することで、既存図書館と同等程度の蔵書冊数を確保する計画としています。また、書架配置のピッチについても、バリアフリーの観点から1,800mm程度とし車いす使用者が利用しやすい計画とします。閉架書架についても既存蔵書冊数を基準に算定を行います。検討委員会や住民意見募集において、閲覧スペースの不足について要望が多く寄せられており、閲覧スペースを十分にとれるように余裕をもった計画としています。

図表 26 書架間の距離の比較

書架間の距離	概要
1,200mm	大人一人が通ることができる通路幅（最低寸法）
1,500mm	大人一人が通ることができ、すれ違うことも可能な通路幅
1,800mm	車いすと大人一人がすれ違うことが可能な通路幅
2,100mm	車いす同士が可能な通路幅

#### (イ) コミュニティスペース

検討委員会や住民意見募集において、地域住民が気軽に集まり、イベントや各種活動に使用できるようなコミュニティスペースは交流や賑わいの創出につながるため、設置が必要という意見が多く寄せられました。また類似事例や視察事例においてもエントランスホール付近に整備されたフリースペースを地域住民が活発に利用していることが確認できました。そのため、本施設においても、200㎡程度のコミュニティスペースを利用しやすい位置に整備することとします。ホールとして立って利用する場合は200人程度、アイランド型で勉強や軽作業に利用する場合は80人程度の利用を想定しています。



コミュニティスペースの事例

#### (ウ) コワーキングスペース

コワーキングやリモートワークなど、働き方の多様化に伴い、コワーキングスペース、シェアオフィス等の需要が高まっています。また、図書館複合施設の類似事例においても、図書館の資料が利用できる強みを活かして、会員制のコワーキングスペースを整備する施設が見られます。そこで本施設でも、地域住民の自由な働き方を支援することを目的として、コワーキングスペースを整備することとします。地域住民の利用を想定しているため、50㎡程度を計画します。利用者同士の交流を目的としたイベントや25人程度の会議形式での利用も見込んでいます。



コワーキングスペースの事例

### (工) 多目的ホール

現在の多目的ホールは年間を通じて稼働率が高いことから、本施設においても現在と同様の需要があるものと想定し、既存施設と同等の面積とします。自由に席を移動させる、または、可動式のステージを採用するなど多目的利用に配慮します。ステージのスペースを80㎡程度、フロアスペースを200人×1㎡/人として算定し、計280㎡を整備することとします。

### (オ) 会議室等

会議室等の計画については、既存施設の稼働率を分析するなどして、多目的化、統合などを含めて検討を行いました。既存施設において、会議室やホールなどの多目的に利用できる室は稼働率が比較的高い一方、美術工作室や団体工作室など用途が固定されている室の稼働率はあまり高くありません。そのため、それらを多目的化して統合し、様々な用途に利用できるようにし、利便性を維持しながら施設のスリム化を図ります。本施設では、複合化のメリットを活かし、校務時間外に小学校の特別教室を一般開放するなどして、施設全体としては地域住民の利用できる諸室を充実させる計画となっています。

### (カ) トイレ

一般的な利用者数を想定し、男性用トイレ（大便器×2、小便器×3、洗面器×2）、女性用トイレ（大便器×4、洗面器×3）、誰でもトイレ×1程度をユニットとして各フロアに配置します。

#### (キ) バックヤード

既存施設において、バックヤード（職員作業スペース）の狭隘化が課題として挙げられています。主要因は蔵書の増加など、施設のニーズの変化に対し、バックヤードの一部を転用して対応したことによるものです。基本計画では既存施設の利用状況を分析し、諸室の面積等を新たに算定しており、これに対応したバックヤードを計画することで、適切な規模を確保することとしています。

### ③ 小学校

#### (ア) 普通教室

普通教室の計画にあたっては、学習環境に大きく影響する部分であることから、学校側と協議を行って検討を進めました。既存の教室について規模（広さ）の面で不足を感じていないこと、柔軟な授業に対応するために教室と一体となって利用できるようなオープンスペースを充実させて欲しいという要望があることなどを踏まえ、文部科学省の基準にも適合する1教室あたり64㎡の規模で計画します。計画にあたっては、オープンスペースとの連携に十分配慮するとともに、今後、教育指導におけるICT環境の導入が一層進むことが想定されるため、電子黒板やタブレット利用などにも配慮する必要があります。

#### (イ) 特別支援教室

三芳町では、ノーマライゼーションの理念に基づく教育を推進し、特別支援学級の充実に取り組んでいます。文部科学省からも一般教育制度から障害を持つ児童生徒が排除されない教育の在り方（インクルーシブ教育）のシステム構築を進めるよう、考え方が示されています。既存施設においても、普通教室3クラス分（192㎡）程度と十分な規模を特別支援教室に充てていることから、同等の規模を計画します。

インクルーシブ教育を推進するために、発作等が発生したときに落ち着きを取り戻すために利用するカームスペースや、軽運動を行うためのプレイルームなどの設置を検討します。

#### (ウ) オープンスペース

広いスペースを要する展示発表会、調べ学習、製作、ディスカッションなど、多様な授業方式が可能となるよう、教室と一体的に利用できるオープンスペースを各フロアで125㎡程度の規模で整備します。可動間仕切りなどの対応により授業の幅が広がるように計画します。

#### (エ) 学校図書室

図書館との複合化により連携が図れることから、学校図書室としては、最低限の面積を確保することとし、128㎡の規模を計画しています。小学校施設内でも、各フロアに整備するオープンスペースを利用して、児童にあった本の貸出書架を配置するなど児童が本に触れる機会を増やすなど、柔軟な対応ができるよう計画します。

#### (オ) 体育館

既存施設規模を参考に、小学生用バスケットボールコートが1面納まり、安全範囲を十分に確保できるスペースを確保します。ステージ、倉庫、更衣室等を含めて1,000㎡で計画します。学校開放時の利用、災害時の指定避難所としての利用を考慮し、外部からの動線を計画します。

### (2) その他の諸室の要件及び施設規模の整理

前項までの内容を踏まえ、主要室以外の諸室の要件及び全体の施設規模を整理します。共用部、設備スペース等として全体の約30%程度を見込んでいます。

図表 27 複合公共施設の諸室

	諸室・スペース	規模 (㎡)	数	基本的な要件
①図書館 関連諸室	開架書架	1,050	1	お話コーナー、閲覧席を含む
	閉架書架	180	1	移動棚を設置
	学習室	120	1	60 席程度を想定
②公民館 関連諸室	多目的ホール	280	1	200 人程度の収容人数を想定
	控室	20	1	多目的ホールに隣接
	視聴覚室	60	1	45 席程度、音響設備等仕様に配慮
	工作室	40	1	12~16 人程度を想定
	和室	35	1	15 帖程度、床の間、押入を設置
	調理室	50	1	調理台 3 台~4 台
③子育て 関連諸室	集会室	90	1	45 人程度を想定
	幼児用遊戯室	40	1	15~20 人程度 (1.98 ㎡/人で算定)
	赤ちゃんの駅	20	1	授乳、おむつ替えができるスペースを確保 (埼玉県登録基準)
	多目的ホール②	120	1	児童館用軽運動室 保健センターの健診等にも活用、車寄せ (検診車両) へのアクセスに配慮
	倉庫	10	1	児童館用倉庫
	事務室	30	1	子育て関連諸室専用 ファミリーサポートセンター併設
	衛生倉庫	30	1	健診事業用備品保管とし洗濯室を併設
	相談室	15	1	既存施設と同等程度
	相談コーナー	5	2	ブースを 2 つ設置
④管理 諸室	事務室	250	1	適宜分散配置
	倉庫・用品庫	230	1	適宜分散配置
⑤その他	コミュニティスペース	200	1	予約無のオープンスペースを想定、ロッカーを設置、一部を市民活動センターとして室を確保
	コワーキングスペース	50	1	コミュニティスペースの活用に配慮
	小会議室	30	1	15 席程度を想定
	大会議室	90	1	45 席程度を想定
	多目的室	90	1	45 席程度を想定 市民活動センター機能を有する

	印刷室	—	1	コミュニティスペースからの動線に配慮
⑥商工会	事務室	150	1	商工会との協議による
	会議室	40	1	
	湯沸かし室	10	1	
	研修室・講習室	90	1	
⑦社会福祉協議会	事務室	140	1	社会福祉協議会との協議による
	ミーティングルーム	15	1	
	相談室	10	2	
	職員ロッカー	10	1	
	倉庫	10	1	
⑧民間施設	カフェ	80	1	40～50 席程度
共用部	トイレ、廊下、EV等	1,065	—	—

※⑥、⑦、⑧は基本計画想定規模とします。

図表 28 藤久保小学校・体育館の諸室

	諸室・スペース	規模 (㎡)	数	基本的な要件
①普通教室等	普通教室	64	18	1 学年ごとにまとめて配置 オープンスペースへのアクセスに配慮
	予備教室	64	6	各学年 1 室
	特別支援教室	192	1	インクルーシブ教育に配慮した計画
	少人数教室	32	6	2 室に分割して利用できるようにする
	オープンスペース	125	4	2 学年での利用が可能なスペースとする
②特別教室	理科室	96	1	複合公共施設との連携に配慮
	理科準備室	32	1	普通教室とのセキュリティラインを形成
	家庭科室	96	1	しやすい配置とする
	家庭科準備室	32	1	
	図工室	96	1	
	図工準備室	32	1	
	音楽室	96	1	
	音楽準備室	32	1	
	視聴覚室	96	1	プログラミング教育などの利用に配慮
	視聴覚準備室	32	1	視聴覚室に隣接
	生活科室	64	1	配置は学校との協議による
	図書室	128	1	P41 (工) のとおり

	諸室・スペース	規模 (㎡)	数	基本的な要件
	教育相談室	32	1	既存施設と同様に 0.5 クラス分の計画
③管理 諸室	職員室	160	1	グラウンド等校内を見渡せる計画
	校長室	32	1	職員室に隣接
	会議室	64	1	職員室に近接あるいは職員の動線に配慮
	教材資料室	64	1	して配置（詳細は今後の協議により計
	職員用更衣室	32	2	画）
	事務室	32	1	
	用務員室	32	1	
	印刷室	32	1	
	放送室	32	1	
	保健室	64	1	グラウンドからのアクセスに配慮
	配膳室	15	3	給食室から各普通教室への配膳を行う
	備蓄倉庫	32	1	防災備蓄を収蔵
	児童会室	32	1	0.5 クラス分
	地域連携室	32	1	0.5 クラス分、コミュニティスクールに 配慮
職員用トイレ	64	1	1か所にまとめて配置	
④その他	昇降口	192	1	安全性に配慮した配置
	児童用トイレ	64	6	各階に配置
	学童保育室	240	1	個別に出入口を設け、グラウンド・正門 への学内を通らない動線を確保する
	給食室	64	1	受け入れのみを想定する
	防災備蓄倉庫	—	1	体育館からのアクセスに配慮
	学校開放関係室	—	1	学校開放の管理等を行う
⑤体育館	アリーナ	720	1	P41（オ）のとおり
	ステージ	100	1	
	器具庫	45	1	
	更衣室	45	1	
	控室	45	1	
共用部	廊下等	1,840	—	—

※小学校プールについては、委託による町内スイミングスクールでの水泳授業実施の試行を行い、その実現性が確認できたことから本事業では小学校プールを整備しない計画としています。

整理した諸室を施設ごとに合計したものを以下に示します。

図表 29 施設ごとの延床面積

複合公共施設		4,770 m <sup>2</sup>
小学校	校舎	6,740 m <sup>2</sup>
	体育館	1,000 m <sup>2</sup>

## 5. 建築計画

### (1) フロア計画・階構成

フロア計画・階構成については、各種条件・要件を満たす施設整備が可能であることを、モデルプランの作成を通じて確認します。今後の設計において、建物形状や配置等に応じた十分検討していく必要があります。

#### ① フロア計画

フロア計画は外部広場、小学校グラウンド等を考慮した配置計画に、前項で想定した施設規模を組み合わせて検討する手法で行いました。複合公共施設については3階建て程度が想定されます。3階建ては、複合化する機能のグルーピングにおいても十分対応が可能で、建設費の観点からも鉄筋コンクリート造、鉄骨造ともに経済的な設計ができる階数であることから、妥当であると判断されます。小学校については4階建てが想定され、学年の配置、管理諸室の配置等を考慮しても妥当であると判断されます。配置計画では、グラウンドの南側に小学校を整備するため、グラウンドへの建物日影の影響について引き続き検討が必要です。具体的には建物形状によって、一部を3階建てとして計画することや、4階建てとして全体をコンパクトとすることが考えられます。モデルプランでは一部を3階建てとして計画します。

#### ② 階構成

モデルプランの作成において、利用者の利便性、施設の機能性などを考慮し、必要諸室を整備する階に条件があるものや、配慮が必要なものを、以下に示します。複合公共施設については、モデルプランに合わせて各階に諸室を割り振っていますが、今後の設計の自由度を確保し、備考欄の記載の条件を満たす範囲で別のフロアに配置することも考えられます。

図表 30 モデルプランにおける配慮事項

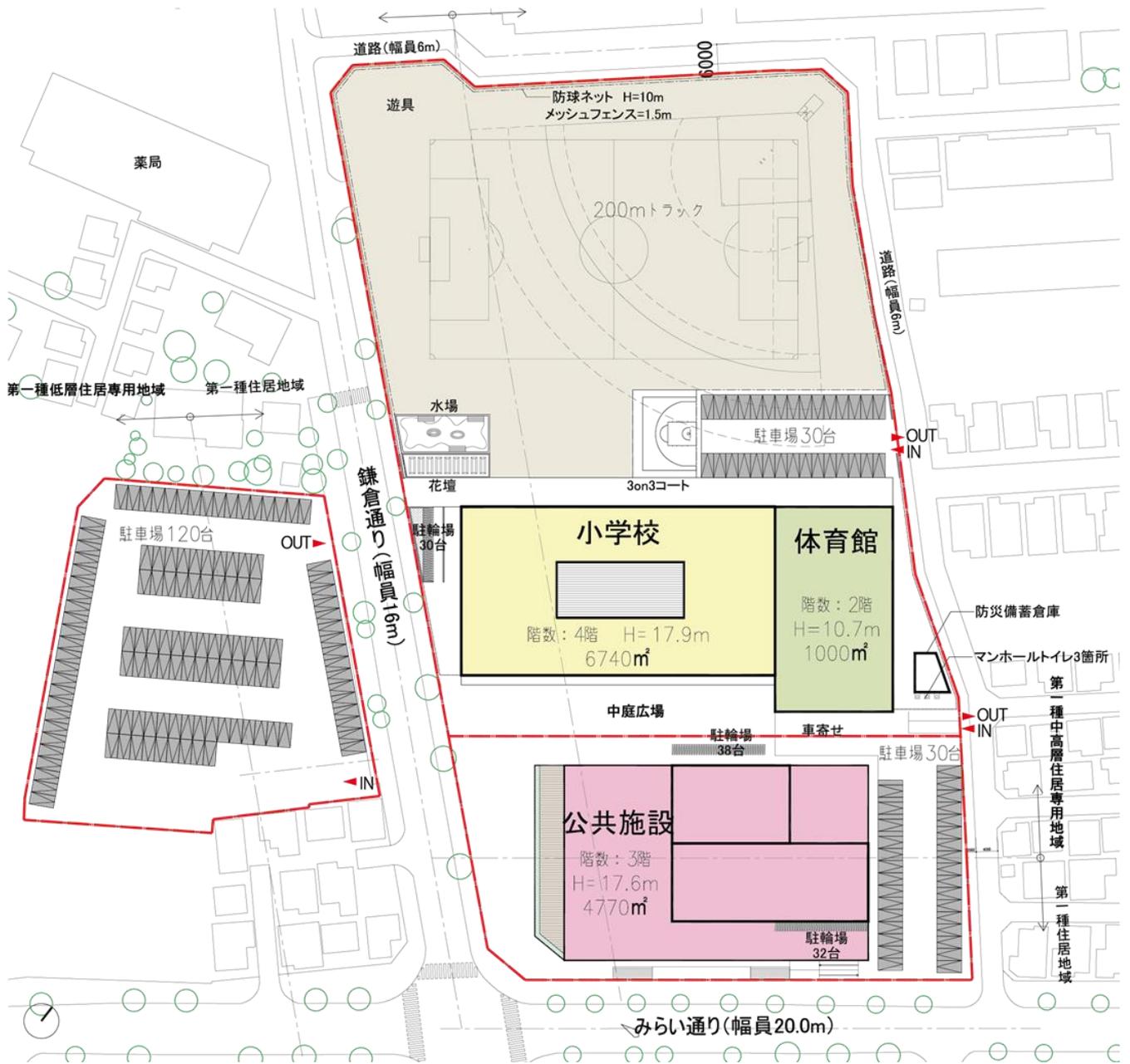
施設	階	諸室・スペース	備考	
複合公共施設	1階	エントランスホール	外部空間との一体性に配慮	
		コミュニティスペース	エントランスホールとの一体性に配慮	
		子育て関連諸室	ベビーカー等の利用も想定し1階に配置	
		多目的ホール②	健診等の利用に配慮した配置	
		事務室	エントランスホールとの一体性に配慮	
	2階	図書館諸室	管理運営のしやすさ、利用者の利便性に配慮し、ワンフロアの構成	
		工作室 調理室	小学校から利用しやすいフロアに配置	
		3階	商工会 社会福祉協議会	単独利用に配慮
	学校・体育館		1階	昇降口
		保健室		グラウンドからのアクセスに配慮
給食室		センター方式のため、配送車両のアクセスに配慮		
学童保育室		校舎内を通らずに直接外部から出入りできるようにする		
体育館		避難所としての利用に配慮		
2階		職員室	グラウンドを見渡せる2階に配置	
		校長室	職員室に隣接させて配置	
1~4階		普通教室	学年ごとにまとめて配置	
		特別教室	複合公共施設との相互連携に配慮したフロア構成	

## (2) 平面計画

平面計画では、機能のまとまりや動線などを考慮し、利用しやすい施設となるよう配慮します。また、検討委員会や住民意見募集等において、交流を促すスペースの使い方や諸室との連携した活用方法について多くの意見があったため、コミュニティスペースやカフェなどの利用者が交流を促すスペースとして機能するよう配慮します。

図表 31 交流スペースの使い方などの意見

<p>使い方・効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 藤久保小学校PTAの各種活動について掲示することで、より多くの方に知ってもらうことができる</li> <li>• 参加者の多いサークル活動に利用することで、サークル活動を他の利用者に知ってもらうとともに、世代を超えた交流を生み出せる</li> <li>• 町内に多数ある各団体やグループの横の繋がりを強化し、その情報を発信することで、世代を越えた活動が生まれ、継続する活動を支援することができる</li> <li>• 三芳の歴史に関する資料を展示し可視化することで、町への愛着と情報発信に寄与する</li> <li>• トークイベント等を開催し、コーヒーを飲みながらリラックスした場所で楽しむことができる</li> <li>• 子育てセクションと協働で、子どもボランティアグループの育成、活動の発信を行うことで、より多くの方に活動を知ってもらうとともに、子どもが地域活動に参画する機運を高めることができる</li> <li>• 児童・生徒を対象とした読み聞かせやお話し会、紙芝居、夏休みの科学・工作教室、クリスマス会や新年のお楽しみ会、大人を対象にした音楽会、朗読会など、今以上に活発で多彩な活動を展開できる</li> </ul>
---------------	--

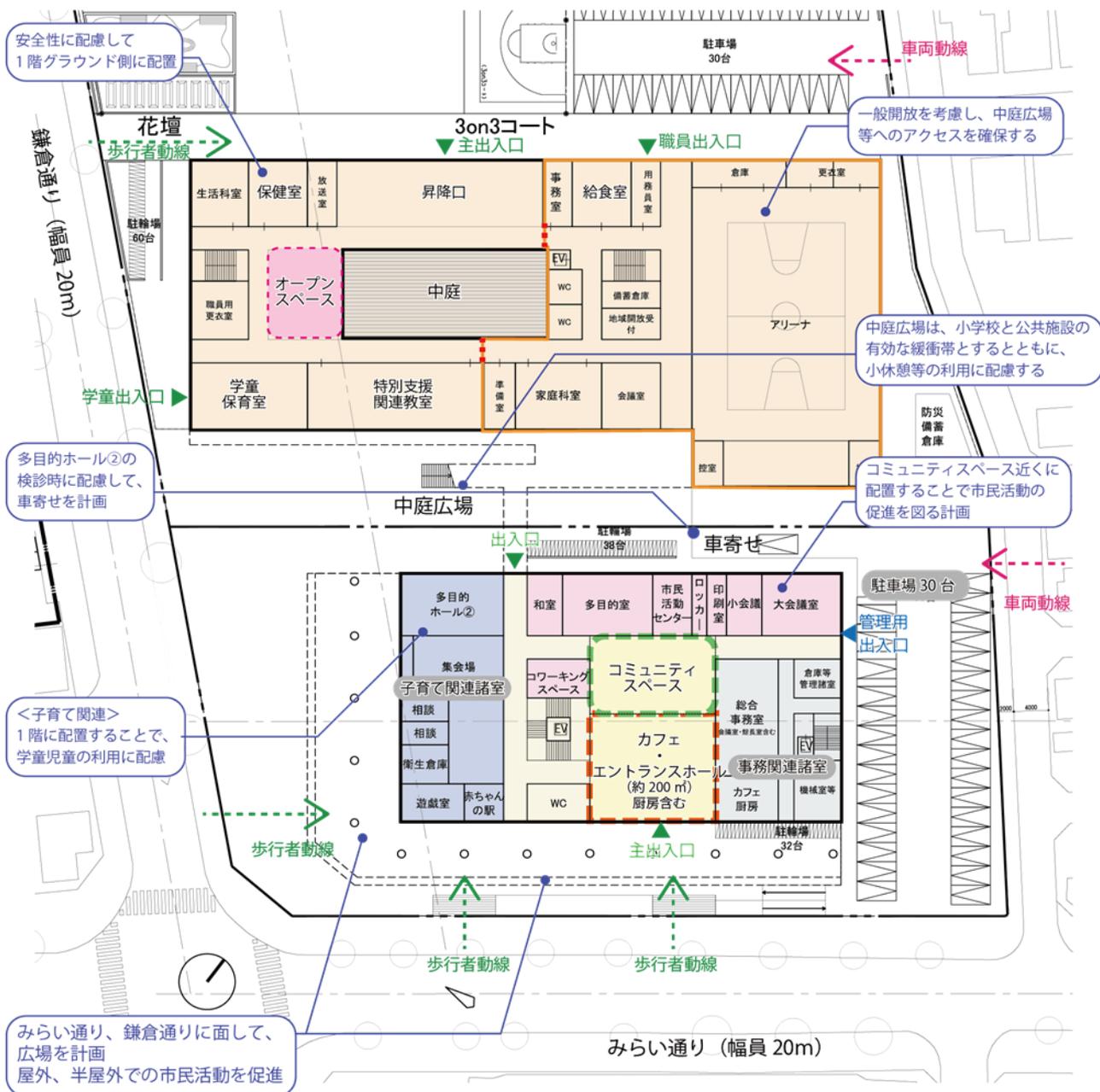


図表 32 配置図 (モデルプラン)

凡例

- 図書館・共用部
- 公民館関連諸室
- 子育て関連諸室
- 事務関連諸室・社協・商工会
- 小学校

- セキュリティライン
- 管理用扉・管理用シャッター  
ベルトパーティション等で  
管理区画を形成



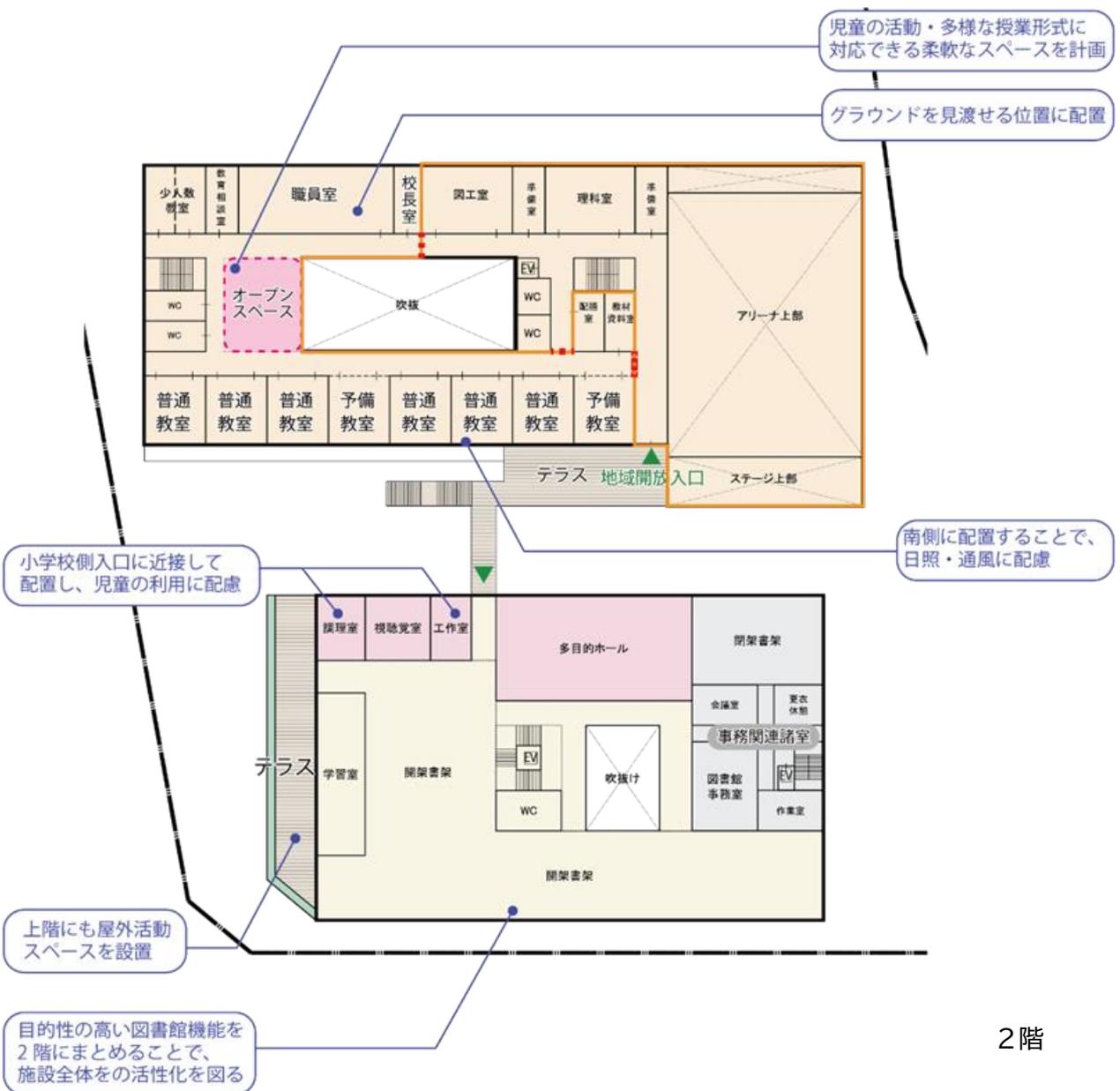
図表 33 各階の平面計画 (モデルプラン)

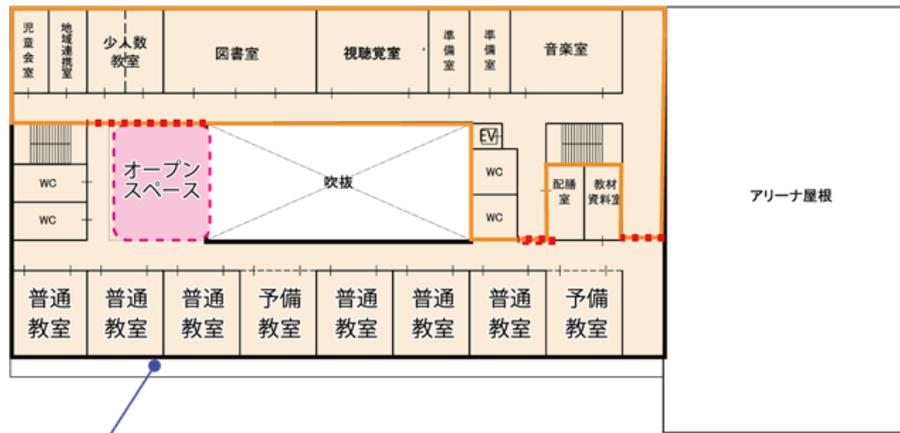
1階



オープンスペース（先進事例）

普通教室前に大きなスペースを確保したものの学年ごとの活動に加え、学年間の交流、合同授業の場としても活用できる学年スペースの事例





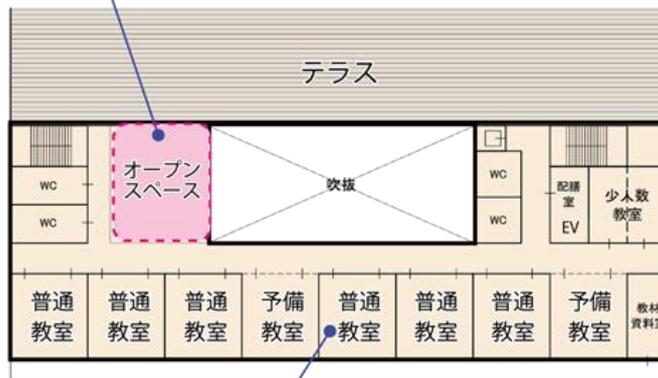
南側に配置することで、日照・通風に配慮

庇等を設けて、屋上広場屋上庭園としても活用可能



3階

児童の活動・多様な授業形式に対応できる柔軟なスペースを計画



南側に配置することで、日照・通風に配慮

4階

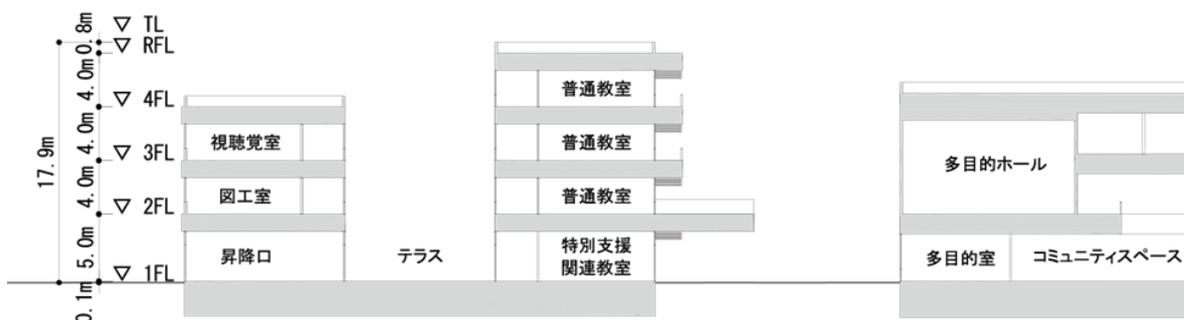
### (3) 断面計画

断面計画についても、平面計画と同様にモデルプランを作成して確認します。階高の設定については、複合公共施設はエントランスの開放性、コミュニティスペースの多目的利用に配慮して1F 5m、2F 4.5m、3F 4.5mとしました。小学校は複合公共施設との2階接続を考慮して、1F 5m、2F~4F 4mとします。なお、1階天井高さは3.5mとし、開放性を確保します。

モデルプランを用いて、日影を検討した結果、周辺住宅地への日影の影響は抑えられていることが確認できました。また、複合公共施設の北側に小学校が配置されることによる教室等の日照については、適切な隣棟間隔を確保することにより影響を抑えることができます。

建築基準法による法規制に関しては道路斜線、日影規制等について適合したものととなっています。

図表 34 断面計画（モデルプラン）



小学校断面図



複合公共施設断面図

#### (4) 外部計画

外部計画については、複合公共施設へのアクセスやバリアフリーに配慮するとともに、みらい通り、鎌倉通りの人の流れを取り込み、賑わいのある外部空間を創出することに留意します。詳細においては今後の設計によることとなりますが、計画上の留意点について以下のとおり示します。

図表 35 複合公共施設の外部計画

屋外施設	要件
テラス、屋上庭園等	施設利用者の市民活用及び多世代にわたる交流を活性化する豊かな空間を創出
広場	大通りの人の流れを取り込んだ賑わいの創出に配慮
中庭広場	小学校と複合公共施設の間に設置、イベント開催等に配慮
車寄せ	健康診断車両の利用を考慮し、多目的室へのアクセスに配慮
駐車場	約 30 台設置（優先スペースの設置）、歩行者動線に配慮
駐輪場	約 60 台設置、車両動線及び歩行者動線に配慮して適切に計画

小学校については、児童の安全に配慮するため、歩行者動線と自動車動線を完全に分離するほか、植栽等を有効に配置して自然を感じる外部空間とするとともに、メイングラウンドのほかにサブグラウンド（スポーツコート等）を配置して、児童が様々なスポーツに触れることができるよう配慮しました。複合化によるメリットとして学校開放による地域住民の利用スペースの増加が挙げられ、地域との結びつきが強くなることが考えられます。

校務時間帯のセキュリティに十分配慮しながら、視覚的、設備的に地域に開かれた外部空間とすることで、地域全体で児童の成長と学びを見守るような雰囲気作りに配慮する必要があります。計画上の留意点について以下のとおり示します。

図表 36 小学校の外部計画

屋外施設	要件
グラウンド	200mトラック、遊具を配置 地域開放での利用に配慮し、サッカーコートや野球グラウンドとして利用可能とする
スポーツコート等	北側校庭の日影配慮、グラウンドとは別に設ける
花壇	校舎からのアクセスに配慮
駐車場	約 30 台設置（職員用、来客用） 児童の動線、安全性に配慮して、適切に計画
駐輪場	約 30 台設置（職員用、来客用）

西側敷地については、前述のとおり民間誘致の可能性を残していますが、基本計画段階では複合公共施設の利用者用として 120 台程度の駐車スペース確保を想定します。

図表 37 西側敷地の外部計画

屋外施設	要件
駐車場	約 120 台設置

## （5）構造計画

基本計画において、構造形式は 4 階程度の公共建築物において耐火性、経済性、耐久性に優れる鉄筋コンクリート造を想定しています。今後の設計において、意匠などを考慮して一部を鉄骨造とすることなども考えられます。いずれの構造形式においても、施設の複合化を活かせるよう、運営過程での改装等に柔軟に対応できるよう配慮し、間仕切り壁の変更や床積載荷重の変更などを見込んだ設計とします。

耐震安全性については、大地震などの災害時において避難施設として位置づけられる施設であることから、国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき構造体の耐震安全性の分類はⅡ類（震度 6 強～7 程度の地震において構造体の大きな補修をすることなく継続的に建物が利用できるレベル）とします。体育館の屋根等の大空間の構造体においては十分な耐震性を有するとともに、積雪や強風などへも十分対策するものとします。内装材や設備機器類については重要度に応じて官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づき耐震性を確保することとします。

## (6) 設備計画

空調設備については、利用状況に即した設計とし、効率性や経済性に配慮した空調方式を採用します。基本計画では小学校・複合公共施設ともに個別方式を想定しています。体育館や多目的ホールなど大空間においても、適切な空調方式を選定することとします。

電気設備については、小学校においては、GIGA スクール等を想定し、ICT 環境整備・電気容量の確保、校内通信ネットワーク整備、電子黒板やプロジェクターへの対応、タブレット充電等に対応した電気設備を整備します。複合公共施設においても、諸室貸出やレファレンス機能に対する情報通信技術の活用や Wi-Fi 環境の充実を図るなど、ICT 環境を整備します。

防災拠点施設としては、マンホールトイレ、防災備蓄倉庫、防災井戸等を整備します。

施設全体として、環境負荷の低減を図るため、屋上緑化や太陽光発電システム、雨水利用システムなど自然エネルギーの活用を検討します。また、自然採光や自然通風などを確保した設計とし冷暖房負荷の低減を図ります。エネルギーの消費量や再生エネルギー量などの情報を共用部に表示できるようにし、利用者や児童が省エネルギーや再生エネルギーなどの技術に触れ、考えるきっかけとなるようにします。

## (7) 景観・環境計画

藤久保地域において交通量の多いみらい通り、鎌倉通りに面して整備するものであり、ランドマークとして愛着を持ってもらえるような意匠が求められます。また、周辺は低層住宅が建ち並ぶエリアであるため、圧迫感の少ない意匠とする必要もあります。建物は可能な限り住宅地からセットバックして配置する計画として日影の影響を減らすように計画します。

植栽計画について、敷地外周部は既存樹木を活用するなど、積極的に中高木を配置し施設内の落ち着きを確保するとともに外部からの景観にも配慮します。建物緑化についても利用者や児童が自然を感じられるよう、窓などの開口部から緑化が見えるように配慮します。

小学校については、内装を木質化するなどして環境に配慮します。複合公共施設についてはメンテナンスしやすい内装としたうえで、部分的に木質仕上げとすることを検討し、利用者が落ち着ける空間とします。

外部空間においては道路歩道と連続した広場を計画し、開放感のある環境を作り出します。みらい通り、鎌倉通りの通行者を取り込み、豊かで賑わいのある外部空間の創出を図ります。また、テラス下やピロティーなど屋内と一体利用できる半屋外空間を計画し、開放感のあるイベントなどを通して地域の賑わいを図ります。

## (8) 整備費概算

通常の発注方式（いわゆる従来方式）による整備費概算は以下のとおりです。概算にあたっては、他の公共団体で整備した複合公共施設及び学校施設の整備費を参考にすることで算出しています。今後、設計・発注の過程において機能を維持しながら整備費を低減するよう検討を進めます。官民連携事業の場合の事業費は第6章で述べます。

図表 38 整備費概算（税込）

種別		概算事業費（億円）
設計費・工事監理費		3.2
新築工事費	複合公共施設	23.2
	小学校・体育館	36.0
	合計	59.2
外構工事		7.9
解体工事		4.4
造成工事		0.7
合計		75.4

## 第5章 管理運営計画

---

### 1. 複合化を活かした運営方針

本施設の特徴である機能の複合化を活かして、その効果を引き出すため、基本的な施設運営方針を以下のとおり定めます。なお、基本計画では図書館や公民館、子育て関連施設などの運営は町が行い、施設の維持管理や案内窓口、全館イベント等の企画運営について民間活力を導入することとしています。施設供用中の利用者ニーズの変化などに柔軟に対応するため、継続して運営方針の改善や民間活力の導入等を検討します。

#### (1) 施設の相互利用

小学校と図書館・公民館等の複合化を活かすため施設の相互利用を行います。小学校の体育館や特別教室において、平日夜間や土日祝日など小学校の利用が無い時間帯に地域住民が利用できるようにします。セキュリティに十分配慮しながら小学校の施設を有効活用することにより、地域住民が利用できるスペースを増やす等、サービスの質の向上を図ります。また、小学校の児童や教職員が、授業や調べもののために図書館や公民館を利用できるようにします。施設の複合化により、児童は道路を横断することなく安全に図書館や公民館を利用することが可能となります。また、教職員が図書館の資料を利用したり、図書館で行われるセミナー等に参加してスキルアップを図ることなどがより簡単にできるようになります。

#### (2) 横断的なサービス提供

各施設が積極的に連携し、利用者それぞれのニーズに対して横断的なサービスが提供できるようになります。以下に例を示します。

図表 39 横断的なサービスの例

ケース1	<p>■子育て支援に関する横断的サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て相談に訪れる方に対して相談サービスを提供するとともに、図書館司書と連携し、参考となる育児書や絵本を紹介</li> <li>図書館で実施される育児に関するセミナーを紹介し参加を促す</li> <li>公民館で活動している育児支援サークルを紹介</li> </ul>
ケース2	<p>■ビジネス支援に関する横断的サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ビジネスに関するセミナー等を開催する</li> <li>セミナー等の参加者に図書館が参考となる書籍等を紹介</li> <li>商工会や公民館が連携して制度の説明やNPOの紹介を行う</li> </ul>

### (3) 開館時間等の共通化

現在の藤久保地域拠点の各施設は開館時間及び休館日がそれぞれ設定されています。施設の複合化を活かして、いつ訪れても賑わいと交流があり、利用者の求めるサービスを提供できるよう、開館時間等や休館日の共通化を目指します。

図表 40 現在の各施設開館時間等

現在	
中央図書館	火曜日～金曜日 10:00～19:00 土日祝日 10:00～18:00
藤久保公民館	9:00～22:00
ふれあいセンター	9:00～16:00
藤久保児童館	10:00～12:00 13:00～17:00
子育て支援センター	8:30～17:00
藤久保出張所	月曜日～金曜日 8:30～17:15 毎月第1土曜日 8:30～12:00
保健センター	保健センター事業実施日 8:30～17:15

## 2. 管理運営項目の整理

これまで独立していた施設を複合化することにより、連携して横断的なサービスが提供できるようになります。横断的なサービスを詳細に検討するにあたり、現在各施設で行っている業務を、サービス種別ごとに分類し、以下のとおり管理運営項目を整理します。サービス種別については第3章「基本計画の策定方針」に基づき、図書館、教育・子育て、市民活動支援、健康福祉、情報・ビジネスの5つの要素に整理します。これらのサービスには、従来の公共施設の種別である図書館、公民館、児童館、子育て支援センター、出張所のサービスが含まれます。



図表 41 管理運営項目

施設種別	サービス種別	業務	概要
複合公共施設	図書館	選書・調達・配架・除籍	書籍等の資料の選定、調達、除籍、配架を行う
		情報システム管理	書籍等の資料（蔵書）データの登録、検索システム管理を行う
		貸出・返却	書籍等の貸出、返却手続き、予約手続きを行う
		レファレンス	利用者の興味・関心・ニーズに応じて読書案内、読書相談対応、書籍等の紹介を行う
	教育・子育て	子育て相談	子育てについてアドバイスするとともに、適切な資料・情報を提供する、外部の専門家等を紹介する
		子育て講座等の企画・開催	子育てに関連するイベントを企画運営するとともに、適切な資料・情報を提供する
		遊び指導・児童育成	児童の遊び指導、心身の育成指導、安全管理、保護者への資料・情報の提供を行う
市民活動支援	市民活動相談	市民活動を行う者に対して、実施内容、広報の方法等をアドバイスするとともに、適切な資料・情報を提供する	

施設種別	サービス種別	業務	概要
		集会・文化・学びの活動の企画・開催	地域、まちづくり、生涯学習等、様々なイベントを企画運営するとともに、適切な資料・情報を提供する
		市民活動マッチング	市民活動を行う個人や団体をマッチングし交流を促進する、外部の専門家等を紹介する
		ボランティアスタッフ等交流	各機能の運営をサポートする住民団体の交流会を開催する
		サークル等育成支援	子育てサークル、市民活動サークル等、住民団体の立ち上げ支援、育成を行う
		アウトリーチ	施設のリソースを積極的に活用して、施設外における各種活動を企画、実施する
	健康福祉	保健センター	多目的ホールを活用して乳幼児健診やがん検診等を行う、感染症対策などの医療情報の発信を行う
		健康増進支援	健康に関する教室、啓発、情報発信等を行う
		学び相談	生涯学習や学びなおし等についてアドバイスするとともに、適切な資料・情報を提供する
	情報・ビジネス	情報収集・情報発信	施設情報、市民活動、子育て情報、観光情報、ビジネス情報等、広く情報を収集するとともに、オンライン／オフラインで発信する
		経営・キャリアコンサルティング	地元企業の経営相談、起業相談、キャリアに対してコンサルティングを行うとともに、適切な資料・情報を提供する
	その他管理運営	諸室貸出・管理	諸室や備品の貸し出し管理、予約管理、料金徴収等を行う
		総合案内・窓口業務	施設全体の総合案内、証明書発行等の窓口業務を行う
		人材育成	運営スタッフの育成、研修プログラムの企画・運営を行う
		統括・経営・庶務	事業の計画、監督、評価、財務、人事、契約事務等を行う
		施設維持管理	施設保守管理、設備保守管理、外構管理、清掃
		警備	警備（機械警備システムの管理、警備員の配置）
	小学校	小学校	小学校の運営を行う
		学童保育	学童保育サービスを提供する

### 3. 提供するサービスの方針

複合化に伴い、様々な活用ができるようになることで、新たなニーズが発生することが考えられます。常に利用者目線を持ち、ホスピタリティの高いサービスの提供に努めます。複合化のメリットを活かして、利用者のニーズに対し、様々な機能が横断的にサービスを提供することで、利便性と満足度向上を目指します。図書館、教育・子育て、市民活動支援、健康福祉、情報・ビジネスの5つの要素における、個々のサービス方針を以下に示します。

#### (1) 図書館

図書館は選書、図書の予約・貸出・返却、レファレンス、「よみ愛・読書のまち」づくり推進について広くサービスを提供しています。計画の基本方針である、図書館を核とした特色のある施設づくりを行うため、連携による相乗効果を引き出し、利用者に還元できるようなサービスの提供を目指します。

選書においては、リクエストだけでなく、専門的な知識に基づく選書を行い、新鮮で魅力ある図書館となるよう、バランスよく収集を行っていきます。子ども向けの選書においては読書の楽しみを発見し、読書習慣の形成・継続に役立つような良質な児童向け書籍の収集を行っていきます。言語、文化、障がい等に関わらず、すべての住民が利用しやすい資料となるよう、ノーマライゼーションに配慮した資料収集を行っていきます。

レファレンスサービスにおいては、様々な利用者からの多様な依頼に対して、より高度かつ的確に対応できるよう、司書の能力向上を進めていきます。

カウンター業務においては、利用者と積極的に交流しながら温かみのある対応を心がけており、引き続き交流を大切にした業務を行うとともに、複合化を活かして小学校との連携や市民活動、子育てなどへの支援を今まで以上に充実させ、複合化施設の中心的機能として十分なサービスを提供していきます。

#### (2) 教育・子育て

教育について、小学校では未来社会を切り拓く資質・能力を身に付け、夢や目標の実現に向けて努力する児童の育成を目指します。また、誰もが相互に人格と個性を尊重し支え

合う、共生社会の形成に向けた教育体制の構築を目指します。そのために、ユニバーサルデザインの視点を大切にした学校づくりを行い、誰もが安心・安全に学べる環境を整えます。指導方法や指導体制の工夫・改善、ICTの積極的活用により、誰一人取り残すことのない個別最適な学びを推進するとともに、探究的な学習や体験活動等を通じ、他者との協働による深まりのある学習を実現します。

複合施設であることを活かして、図書館との連携を強化し、調べ学習の充実や読書活動の推進を行います。また、地域住民による公民館活動との連携を教育課程に位置付けたり、地域人材を活用した教育活動を推進したりするなど、学校を中心とした地域ネットワークの形成を目指します。このように、学校と地域住民、保護者が力を合わせて子どもをはぐくみ、子どもたち一人一人がその能力と可能性を開花させられるよう、社会に開かれた特色ある教育活動を展開していきます。

利用者の子育てに関する相談については、内容を十分に把握し対応します。図書館と子育て支援センターが複合化するメリットを活かして、子育てに関するサポート・アドバイスを提供するほか、役に立つ書籍の情報やセミナーなどの情報を提供します。

子育て支援センターでは0歳から3歳までの子どもを対象に、親子で気軽に遊びに来ることができ、育児に関する相談をしやすい環境づくりを進めます。児童館では18歳までの子どもを対象に、遊びを通じた健全な育成を図ります。様々な年齢の子どもたちが安心・安全に遊べることを基本とし、遊びの場としてだけでなく子どもの居場所として安心して過ごせるような環境を整備します。子育て支援センターと児童館の一体性を確保し、相談しやすい環境づくりと利用者への支援につなげる取り組みを進めます。

複合施設であることを活かし、図書館と子育て関連施設スタッフが連携し、読み聞かせ講座などを開催します。また、子育て支援センターの保育機能、児童館の体験活動機能、公民館・社会教育課の学び・交流機能を連動させ、子どもの総合的な居場所づくりを行います。

### **(3) 市民活動支援**

町では、協働のまちづくり条例を制定し、あらゆる分野において協働によるまちづくりを進めてきました。今後も更なる協働の展開と促進に向け、新たな担い手の発掘や各団体同士の交流・つながりによる広がり、ボランティア団体やNPO等の育成といった様々な課題に対して、相談や活動支援、イベントの開催や情報発信などを行います。

相談においては、複合化のメリットを活かし、ワンストップで総合的に対応し、市民活動に必要な情報提供を行います。

具体的な活動の支援については、多くの利用者団体から要望のあった、利用者団体の拠点として機能する市民活動支援センターを設置します。利用者団体の情報交換に利用してもらうほか、ロッカーや印刷機などといった活動に利用するための設備を整備します。

イベントについては、まちづくり、ボランティア、教育、芸術文化、スポーツなどの様々な市民活動のイベントを開催します。イベント内容も双方向性を重視し、様々な人が気軽に参加できるものを多く開催します。

市民活動の情報発信においては、各団体の活動の発信し、活動の活性化や参加者の増加につなげます。また、地域の課題なども発信し、新たな市民活動のきっかけづくりも行います。

市民活動支援全般において、ボランティアスタッフや各団体と積極的に連携し、協働による施設運営を目指します。

#### **(4) 健康福祉**

保健センターが行う乳幼児健診などの健診事業については、これまでと同様の頻度で定期的を実施します。複合化される各機能と連携することで、母子保健対策、生活習慣病対策、食育の推進、感染症対策などの各種支援や相談などを更に充実させることや、地域医療や保健事業に関する情報発信の拠点としても活用します。

また、フレイル予防や健康づくり事業、サロン活動などの高齢者福祉の増進や、町が進める共生社会のまちづくりに対応した施設として、その活動支援や情報発信を行います。

## (5) 情報・ビジネス

情報収集・発信機能の充実を図り、利用案内、イベント情報のほか、図書館の情報（司書や利用者のおすすめ本の紹介やよみ愛・読書のまちなどのイベント情報）、町政情報、市民活動の情報、子育て支援や健康福祉の情報、芸術文化や最新の社会動向等、幅広い情報を発信し、利用者の知的ニーズに応えます。情報発信は掲示板やデジタルサイネージを活用した施設内での発信のみならず、ウェブサイトを活用したオンラインでの発信も行います。

また、三芳町の観光スポットや観光イベントなどに関する情報発信を行い観光振興につなげます。興味を持った利用者が、事前に図書館で観光スポットや観光イベントについて調べることで、より楽しめるような仕掛けを作るなど、複合化のメリットを活かして、単に情報発信にとどまらず「求める情報+ $\alpha$ 」を提供できるようにします。

これら情報収集・発信・展示・掲示などを行うスペースは利用者の目に付きやすい場所とし、利用者が様々な情報に触れることを通じて、新たな興味が生じたり、イベントや市民活動へ積極的に参加する機会を増やすことを目指します。

ビジネス支援について、商工会などが行っている支援に加え、複合化によるメリットを活かして内容を拡大していきます。地域で新たなチャレンジを計画している企業や NPO などの相談を受けてアドバイスを行うほか、地元企業の情報提供などを行って新たなビジネス機会を増やします。また、地域内外のビジネスネットワークを強化できるようなイベントを企画、実施します。ビジネスに関するセミナー等を実施し、地域経済を支える人材の育成を目指します。

# 第6章 事業手法の分析

## 1. 事業手法の抽出

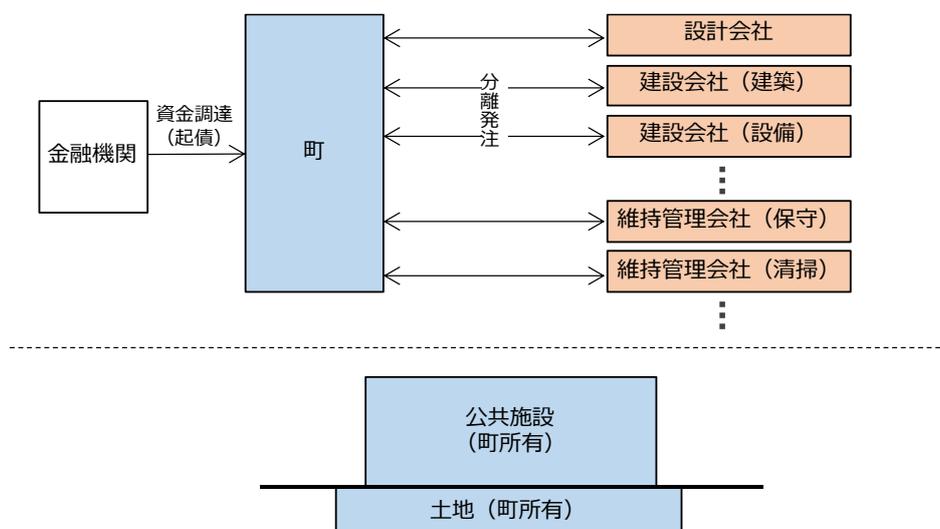
### (1) 想定される事業手法

本事業の事業手法としては、行政が主体となって整備を行う従来方式に加えて、民間のノウハウや資金を活用する官民連携手法としてPFI-BT0方式、DB0方式、設計+運営方式、リース方式等が考えられます。PFIには他にPFI-BOT方式及びPFI-B00方式もありますが、本事業では民間事業者が施設を所有することを想定していないことから、検討する手法からは除いています。各方式について以下に概要を示します。

#### ①従来方式

図表 42 従来方式

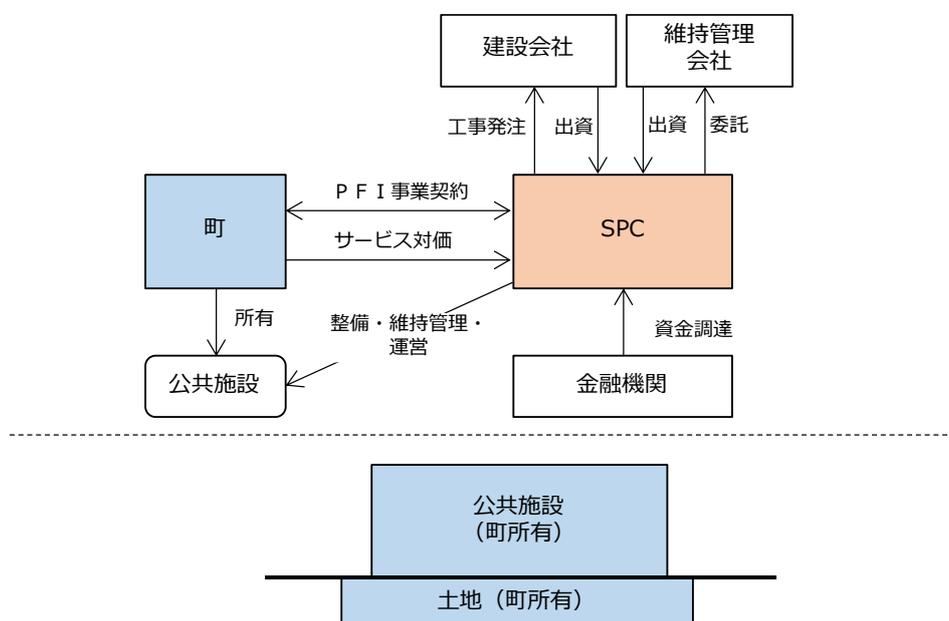
根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方自治法の範囲で実施される</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理、運営を分離して発注する。維持管理及び運営については建物保守、清掃、警備など、各業務について分離して契約を締結する</li> <li>設計業務実施前に工事費が決定していないため、設計の自由度が高くなる</li> <li>資金調達は町が行う</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務期間</li> </ul>



## ②PFI-BTO方式

図表 43 PFI-BTO方式

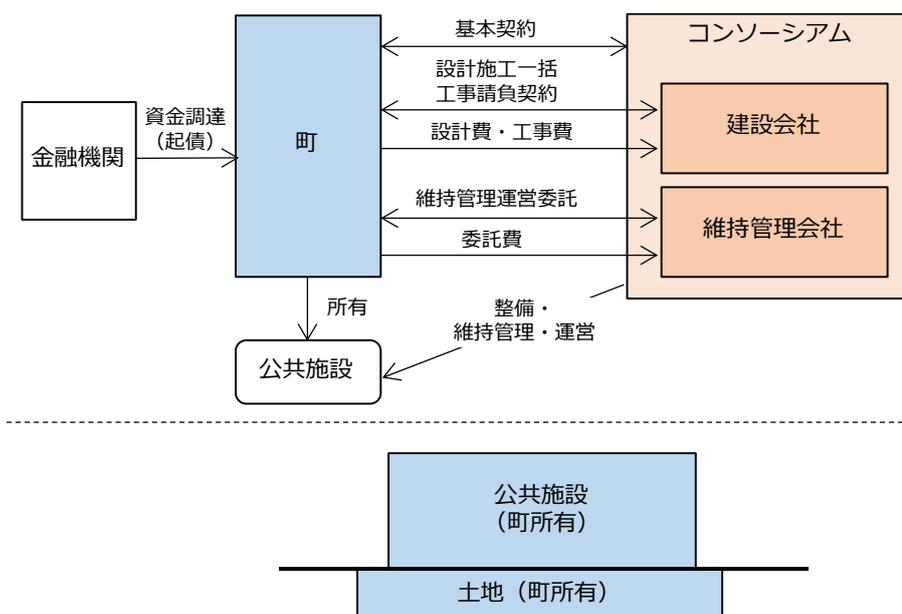
根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業実施のために組成される特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）が、施設の整備・維持管理・運営を一体的に実施する手法。公募においては企業コンソーシアム（共同事業体）を選定する。SPCは企業コンソーシアムが選定された後に組成される</li> <li>SPC自体が業務を実施するのではなく、業務を実施する企業がSPCから業務を受託又は請負業務を実施する</li> <li>民間事業者が資金調達を行うことが原則だが、町が資金調達を行う場合もある</li> <li>公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者に実施させることが可能</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>10年～20年程度</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>富士見市立つるせ台小学校</li> <li>厚木市ふれあいプラザ再整備事業</li> </ul>



### ③DBO方式

図表 44 DBO方式

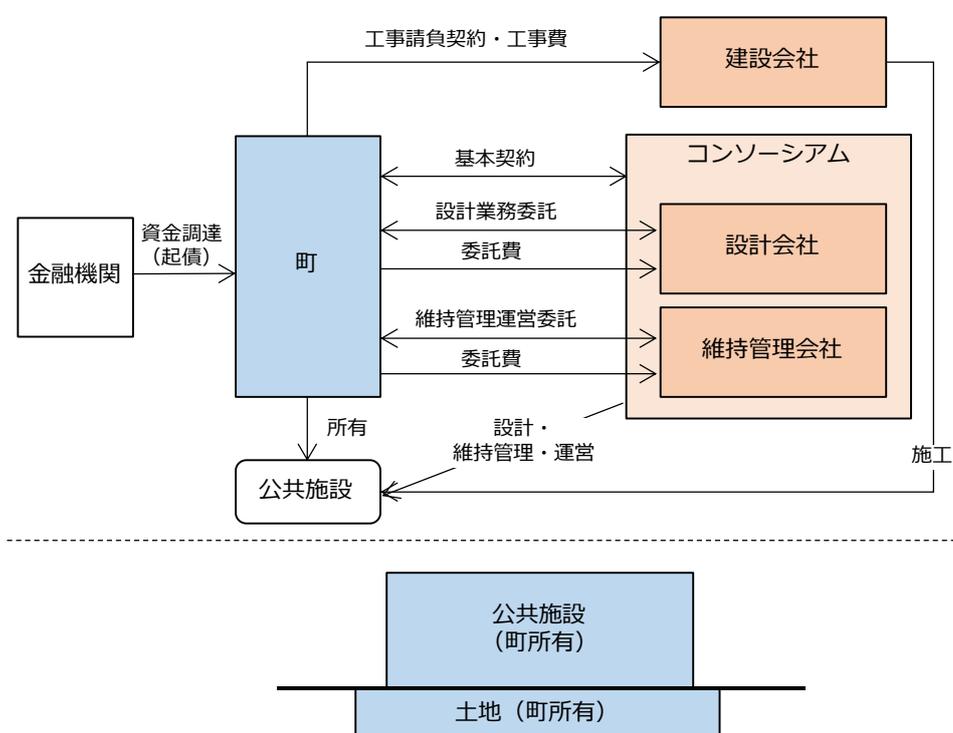
根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方自治法の範囲で実施される</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>DB (Design-Build) を実施する建設会社等と、O (Operate) を実施する維持管理会社・運営会社とが施設の整備・運営等を一体的に実施する手法で、建設会社等と運営会社等は企業コンソーシアムを組成し、同一の公募で選定される</li> <li>町の資金調達のもと、公共施設の整備及び長期間にわたる運営・維持管理を民間事業者を実施させることが可能</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>10年～20年程度</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>ふじみ野市・三芳町環境センター</li> <li>糸島市運動公園整備・管理運営事業</li> </ul>



#### ④設計+運営方式

図表 45 設計+運営方式

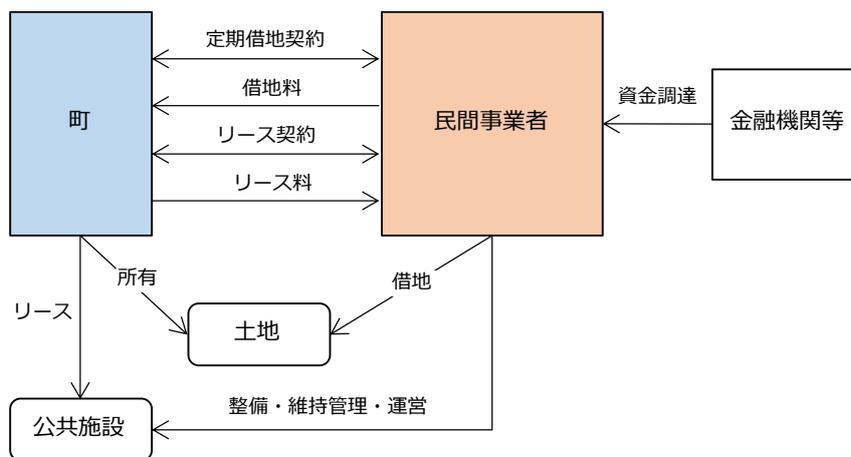
根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方自治法の範囲で実施される</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設計と維持管理・運営を一体的に実施する手法</li> <li>設計業務を実施する会社（設計事務所）と維持管理会社・運営会社の企業コンソーシアムを同一の公募で選定する手法で、建設会社は設計業務完了後、別途町が公募・選定する</li> <li>維持管理・運営会社の意向を設計に反映することができる。また、設計業務実施前に工事費が決定していないため、設計の自由度が高くなる</li> <li>運営は、指定管理者制度とすることが一般的</li> <li>資金調達には町が行う</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>5年程度</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>玉野市立図書館及び玉野市立中央公民館</li> <li>敦賀市知育・啓発施設</li> </ul>



## ⑤リース方式

図表 46 リース方式

根拠法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方自治法の範囲で実施される。定期借地権の設定は借地借家法による</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>町が保有する公有地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者が一定期間土地を借り受ける。民間事業者は自身で資金調達を行い、民間施設を当該土地の上に整備する</li> <li>町は、民間施設の一部をリースし、そこを公共施設とする。町は初期投資を負担することなく、公共施設を整備することができる</li> <li>町はリース期間に応じてリース料を民間事業者に支払う</li> <li>リース契約ではなく建物賃貸借契約とすることもある</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>概ね 10 年～20 年程度</li> </ul>
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>浦安市立日の出中学校仮設校舎</li> <li>高浜市役所本庁舎</li> </ul>



## (2) 官民連携手法の特徴

官民連携手法には、民間事業者の創意工夫を引き出すための特徴があります。以下にその代表的なものを示します。

### ① 性能発注／仕様発注

従来方式が仕様発注であるのに対して、官民連携手法は全て性能発注です。要求水準書で性能を定め、その性能を満たすように民間事業者が仕様を提案し、その決定にも一定の裁量を持ちます。町は仕様の決定について民間の提案を尊重するとともに、民間ノウハウを活用して性能・デザイン・コストのバランスを確保します。

<p>性能発注：町が求めるサービス水準を明らかにし、その水準の詳細を規定して発注する方式。 実現の方策は民間事業者が提案し、その水準を担保する</p> <p>仕様発注：町が施設の構造、資材、施工方法等について、詳細な仕様を決め、設計書等によって民間事業者に発注する方式。民間事業者は指定された仕様により見積を行う</p>
--

### ② 一括発注／分離発注

従来方式が分離発注であるのに対して、官民連携手法は一括発注が基本です。設計＋運営方式は、建設のみ分離発注ですが、設計業務と維持管理・運營業務は一括発注です。PFI-BTO方式、DBO方式、リース方式は設計業務、施工業務、維持管理・運營業務の全てを一括発注します。一括発注により、維持管理・運営しやすい施設が設計されるなど、事業全体の最適化が図られます。

<p>一括発注：施設整備を伴う事業実施において、設計、施工、維持管理（運営）を一括で発注する方式</p> <p>分離発注：施設整備における設計及び施工と竣工後の施設の維持管理（運営）を業務ごとに分離して発注する方式</p>
---

### ③ 事業期間

従来方式の事業期間は設計業務委託契約、工事請負契約などにより個別に設定することに対し、官民連携手法は設計、工事など複数の業務を包含し中期～長期の事業期間となります。設計+運営方式は指定管理期間の定めによりますが5年程度が一般的です。PFI-BT0方式、DB0方式、リース方式は10年～20年が一般的です。長期の事業期間を確保することにより、必要な人材育成に取り組み、安定した維持管理・運営業務を行うことが可能となります。

### ④ 資金調達

従来方式、DB0方式、設計+運営方式は町が資金調達します。この場合、地方債と一般財源を活用することが考えられます。地方債の償還期間を長期に設定することにより、毎年度の歳出を平準化することができます。PFI-BT0方式は民間が資金調達を行い、町は事業期間にわたりサービス対価を支払います。いずれの手法においても町は財政負担を平準化することが可能です。リース方式は民間が資金調達を行い、町は事業期間にわたりリース料を支払います。

### ⑤ 各業務の発注者

従来方式、DB0方式、設計+運営方式は町が各業務を担う企業に発注します。したがって受注者である設計事務所や建設会社、維持管理・運営会社に指示し、監督することとなります。

一方、PFI-BT0方式はSPC（特定目的会社）と呼ばれる民間事業者が各業務を担う企業に発注します。したがって受注者である設計事務所や建設会社、維持管理・運営会社に指示し、監督するのは一義的にはSPCとなり、町はSPCが各業務を適切に管理しているかを監督することとなります。SPCが発注者となることにより、事業実施のスピードを高めることが可能です。リース方式ではリース会社が発注者となります。

以上の特徴を下表のとおりまとめました。

図表 47 官民連携手法の特徴

	従来方式	PFI-BTO 方式	DBO 方式	設計+ 運営方式	リース方式
性能／仕様	仕様発注	性能発注			
発注範囲	分離発注	一括発注		一括発注 (一部 分離発注)	一括発注
契約期間	発注毎	長期		中期	長期
資金調達	町	民間 (SPC)	町	町	民間
各業務の 発注者	町	民間 (SPC)	町	町	民間

### (3) 官民連携手法における基本設計について

基本設計とは、基本計画などに基づき、建物の設計図書（配置図、平面図、立面図など）や外観デザイン、構造や設備などを定めるもので、その施設がどのような建物になるかを決定する重要なプロセスです。

本施設に関する住民アンケートでは、建築家の登用やデザイン性への配慮に関する意見が挙げられました。建築の内部・外部において意匠性に配慮することは、シンボル性やシックプライドの醸成、居心地の良い空間の提供など、様々なメリットがあります。

そこで、事業手法の検討においては、建築の基本的な骨格や意匠性を規定する基本設計の取扱いについて検討します。

事業手法の検討においては、PFI 等の官民連携事業における民間事業者の業務範囲に基本設計を含めるかどうか論点となります。官民連携事業に基本設計を含まない場合は、基本設計は従来方式で行い、その後、実施設計以降の官民連携事業を行います。メリットとデメリットは以下のとおりです。

図表 48 基本設計に関する比較

	基本設計を含む官民連携事業	基本設計を含まない官民連携事業
民間事業者の創意工夫を引き出す余地	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の提案の余地が大きく、空間の魅力とコスト削減の双方について民間のノウハウを引き出せる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の提案の余地は小さい</li> </ul>
デザインと品質とコストのバランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階においてコストの上限が設定されているため、仕様が華美になる可能性が低く、民間事業者のリスクのもとでデザイン・品質・コストのバランスを取ることができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕様が華美となるリスクがある</li> <li>町のリスクのもとで、デザイン・品質・コストのバランスを取る必要がある</li> </ul>
デザインに対する町の意向反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>デザインの細かい部分にまで町の意向を反映することは困難（民間事業者に一定の裁量を与える必要がある）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>デザインの細かい部分にまで町の意向を反映することが可能</li> </ul>
住民意見反映の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計段階でのワークショップ等は整備費に影響を与えない範囲の内容となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計段階でのワークショップ等の自由度が高い</li> </ul>

## 2. 民間事業者ヒアリングの結果概要

### (1) ヒアリング対象・方法

本事業に対する関心や意見を把握するために、官民連携事業の実績を豊富に有する民間事業者にヒアリング調査を実施しました。ヒアリングは以下のとおりです。合計 16 社に打診し、うち 12 社に対して紙面アンケートとヒアリング（対面または Web）調査によって意見を聴取しました。

図表 49 ヒアリング先

立場	役割	対象企業
代表企業	全体統括・建設	10 社にヒアリングを打診 うち 8 社にヒアリングを実施（2 社は辞退）
構成企業	維持管理・運営	5 社にヒアリングを打診 うち 3 社にヒアリングを実施（2 社は辞退）
その他	金融機関	1 社にヒアリングを実施

※代表企業：官民連携事業において応募グループの代表を務めるとともに、事業全体の統括を行う企業  
 ※構成企業：代表企業以外で官民連携事業において応募グループを構成する企業

図表 50 アンケート・ヒアリング項目

大項目	小項目
1. 本事業への関心	—
2. 事業内容に関する意見・アイデア	① 複合公共施設の整備に関する意見・アイデア ② 複合公共施設の運営に関する意見・アイデア ③ 民間機能に関する意見・アイデア
3. 望ましい事業スキーム	① 小学校と複合公共施設に関する事業スキーム ② 基本設計の取扱い ③ 民間施設の整備スキーム
4. 事業参画を検討するうえでの重要な条件	—
5. 事業参画する際の立場と役割	① 立場（代表企業・構成企業・協力企業） ② 役割（設計・建設・維持管理・運営・全体統括・民間施設整備・その他）
6. 継続的な意見交換の可否	—

## (2) ヒアリング結果

### ①本事業への関心

半数以上の事業者が「非常に関心がある」と回答し、その他の事業者は「関心がある」と回答しました。「関心なし」と回答した事業者はいませんでした。このことから、多くの事業者が本事業に関心を持っていることが確認されました。

### ②事業内容に関する意見・アイデア～施設整備

様々な機能の一体化、フリースペースの設置、セキュリティ上の配慮など、様々なアイデアが挙げられました。また、複合公共施設と民間施設は 2 つの敷地に分けて整備するのではなく、東側敷地に集約配置する案が望ましいという意見が大半を占めました。

図表 51 施設整備に関する意見・アイデア

- 各機能を分離・分節せず機能間連携がしやすい一体的な空間が望ましい
- 集約による共用部分の共通化や部材量の効率化が見込まれる
- 学校開放の観点を設計条件に盛り込むとよい
- 周辺住民が目的を持たずに訪れる場所となるようフリースペースを設けるべき
- 複合施設と図書館部分の効率的な運営のために ICT 導入を検討すべき
- 利用者・運営者動線に配慮した設計が必要
- 小学校の近くに民間施設があるためセキュリティ上の配慮が必要

### ③事業内容に関する意見・アイデア～管理運営

学校開放の実施、イベントやセミナーによる学びの場の提供といったアイデアが挙げられました。これらの意見は町が基本構想及び基本計画に示す内容と共通する点が多く、提供するサービスについては、町の考えに理解が示されたと考えられます。また、維持管理・運営業務については、町と民間事業者の業務分担を明確にすべきとの意見が挙げられました。

図表 52 管理運営に関する意見・アイデア

- 学校開放を行うとよい
- 教育施設という点を踏まえ安全性を重視した維持管理体制が必要
- 積極的にイベントやセミナーを行い多様な学びの場を提供できるとよい
- 官民一体でまちの活性化に貢献できる場づくりが求められる
- 図書館機能のうち選書、除籍、レファレンス等のコア業務を直営としつつ、貸出、返却等は民間委託が可能ではないか
- 維持管理運営において官民の役割分担を明確にすべき
- 官民連携事業としての効果を最大限発揮するためには、民間が担う業務範囲の拡大が望ましいが、一方で、町がリーダーシップをとるなら町が運営を担うことが望ましい
- 民間が担う業務範囲をもう少し広げた方よい

#### ④事業内容に関する意見・アイデア～民間収益施設

多くの事業者がカフェを挙げましたが、それ以外にも多様なアイデアが挙げられました。住民アンケートの結果概要を示したこともあり、民間事業者のアイデアは住民意見と整合したものとなっていました。ただし、いずれの事業者も本格的な市場調査をしていないため、具体的な機能イメージや施設規模については今後の検討次第との意見が多く出ました。

#### ⑤望ましい事業スキーム～契約方式

大半の事業者が PFI-BT0 または DB0 を望ましいと回答しました。どちらでもよいとの回答をした民間事業者以外で設計+運営方式やリース方式を希望する企業がみられなかったことから、民間事業者の参画意欲の観点からはPFI-BT0またはDB0が有力と考えられます。

#### ⑥望ましい事業スキーム～基本設計

基本設計を含む官民連携事業が望ましいという意見が大半を占めました。PFI-BT0 や DB0 において、建築デザインに配慮する事業とする場合は、基本設計も業務に含め、民間事業者側に設計事務所やデザイナーを取り込んだうえで、デザイン・品質・コストをコントロールが可能との意見が多く挙げられ、類似の実績をもつ事業者が複数存在しました。あわ

せて建築デザインに配慮する場合は、整備費予算への配慮が必要との意見が挙げられました。

### ⑦民間収益施設の整備事業

大半の事業者が、公共施設整備事業と民間収益施設整備事業は一体的な事業として実施することが望ましいと回答しました。一体的な事業として実施することで、両施設の連携や相乗効果の発揮が見込まれることが指摘されました。

### ⑧事業参画を検討するうえでの重要な条件

様々な意見が挙げられました。新型コロナウイルスの影響による事業環境の変化を懸念する意見も挙げられたため、本事業の実施の際には官民のリスク分担について丁寧な検討が必要です。

図表 53 事業参画を検討するうえでの重要な条件に関する意見・アイデア

- 全体のスキームは契約を含め可能な限りシンプルにしていきたい
- 維持管理期間は物価高騰など長期のリスクを懸念するため15年程度が望ましい
- 民間施設に求められる面積については協議事項としたい
- リスク分担（感染症、物価上昇等）を明確にしてほしい
- 維持管理、運営については事業者募集の段階で業務分担の明確化をお願いしたい
- 民間収益施設はコロナ禍のようなリスクを盛り込んだ検討をしてほしい

## (3) 考察

PPP/PFI 事業の実績豊富な企業のうち、数多くの企業が本事業に強い関心を示しており、本事業には十分な市場性があると考えられます。施設整備及び維持管理運営について積極的にアイデアが挙げられたことから関心の高さが伺えます。民間収益施設については「誘致が困難」という意見は少なく、カフェなど何らかの誘致は可能という意見が大半だったため、規模は未確定ですが、適切な事業条件を設定することで、民間収益施設を誘導できる可能性は高いと考えられます。契約方式は PFI-BTO と DBO を希望する意見が大半であり、本事業を官民連携事業として十分実施可能であると判断されます。

また、基本設計については、基本設計も含む官民連携事業を希望する意見が多く、建築意匠への配慮及び建築家との連携についても民間事業者側で対応可能という意見が複数の

事業者から示されました。また、他の PFI 事業で意匠性の高い建築家が民間事業者のコンソーシアムに含まれている事例は複数あります。これらの事業では要求水準書に建築意匠に関する記載があり、審査委員に建築意匠に精通した委員が含まれるなどの工夫がみられます。以上を踏まえると、要求水準書で建築意匠に配慮することを記載し、かつ審査委員に建築デザインに精通した有識者を入れることで、基本設計を含む官民連携事業において、デザインと品質とコストのコントロールを民間事業者がリスク管理をしながら行うことが可能と考えられます。

以上を踏まえ、次項以降で、定性評価及び定量評価などを行い、事業手法を選定していきます。

図表 54 意匠性の高い建築家が関わる PFI 事業

事業名称	発注者	代表企業	建築家
鳥取県立美術館整備運営事業	鳥取県	大和リース株式会社 社山陰営業所	株式会社榎総合計画事務所が協力企業 同社は、榎文彦氏が代表取締役
盛岡南公園野球場（仮称）整備事業	盛岡市	清水建設株式会社 東北支店	株式会社環境デザイン研究所が協力企業 同社は、仙田満氏が会長（創設者）
弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業	弘前市	スターツコーポレーション株式会社	設計業務を担当する企業に Atelier Tsuyoshi Tane Architects が含まれる 代表は田根剛氏

### 3. 事業手法の定性評価

想定される事業手法について、前項までで抽出された条件を踏まえて様々な観点から定性評価を行うこととします。

#### (1) 整備段階における創意工夫の発揮

従来方式は設計と施工を分離発注し、場合によっては施工を建築、電気設備、機械設備などに分離発注することもあるため、一括発注のような整備費縮減効果が得られません。また、仕様発注のため、民間事業者には提案の余地がありません。一方、官民連携手法では設計施工を一括発注することにより、整備費の圧縮に関するノウハウを導入することが可能です。また、性能発注とすることで民間事業者の提案の余地を確保し、コストを抑えつつ、魅力的な空間を整備するための創意工夫を引き出すことが可能です。

#### (2) 維持管理・運営段階における創意工夫の発揮

従来方式は設計と維持管理・運営を分離発注するため、一括発注による維持管理費・運営費の縮減効果が得られません。また、仕様発注のため、民間事業者は維持管理業務・運営業務の実施方法について提案をすることが困難です。一方、官民連携手法では設計と維持管理・運営業務を一括発注することにより、維持管理・運営がしやすい施設整備を行うことが可能となり、施設の効率的な維持管理・運営につながります。また、性能発注とすることで、具体的な維持管理・運営業務の内容・実施方法について民間事業者のノウハウを導入することが可能となります。

#### (3) 事業実施のリスク管理

従来方式は発注者である町が事業実施の全てのリスクを管理する必要があります。整備段階では、設計時及び施工時のコスト管理を町の責任の下に行う必要があります。また、ライフサイクルコストを見据えた施設整備や、維持管理・運営段階での予期せぬコスト増のリスクも町が管理することとなります。

一方、官民連携手法では民間事業者に定められた範囲でリスク管理を行わせることができます。PFI-BT0、DB0、リース方式では、事業者選定時に事業費が確定するため、その後

の設計・施工・維持管理・運営段階におけるコスト管理は民間事業者の責任の下に行われます。整備段階では提案した整備費の範囲内でコスト・品質・デザインのバランスを取り、維持管理・運営段階においても提案した価格の範囲内でコストとサービスのバランスを取ります。また、PFI-BT0 とリース方式は、民間事業者が資金調達を行い、各業務の発注者となります。したがって、調達した資金の返済リスクや、各業務の監督責任を民間事業者が負うこととなります。このように、官民連携事業では各業務における創意工夫の余地を残し、民間事業者に一定の裁量を与える代わりに、リスク管理も行わせることが特徴です。なお、設計+運営方式は従来方式に近いですが、維持管理・運営段階で部分的にリスク管理を民間事業者に行わせることができます。

#### **(4) 事業に関する町の関与度**

従来方式では町が直接事業を実施し、各業務の詳細について町が決定、指示等を行うため、町の関与度が高い方式です。官民連携手法は、町が要求水準書に必要となる性能を定め、その性能を満たすために民間事業者がノウハウを活かした設計、仕様決定等を行うことにより、事業の質を維持しながらコストを下げる手法であるため、従来方式と比較すると町の関与度は低下します。要求水準書の作成において民間事業者のノウハウを阻害しないようバランスを取りながら町の意向を事業に反映することとなります。

#### **(5) 町の財政負担の平準化**

本事業では多額の財政負担が見込まれますが、事業手法によって事業費以外にも歳出の期間や地方債の充当の仕組みなどが異なります。町が資金調達する従来方式、DB0 方式、設計+運営方式では、一般に事業費の約 75%を地方債の起債対象とします。25%は一般財源から拠出するため、事業当初に多額の財政負担が生じますが、地方債の償還期間を長期に設定することで、毎年度の財政負担を平準化することができます。一般財源については、基金の積立や埼玉県ふるさと創造貸付金の活用することなどで財政への影響を抑えます。民間事業者が資金調達する PFI-BT0 では、一般に事業期間は 15 年程度です。事業当初の財政負担はありませんが、整備費を事業期間の中で割賦払いするため、毎年度の財政負担は町が資金調達する場合と比較して増加する傾向にあります。リース方式はリース料を支払いますが、PFI-BT0 と同様に毎年度の財政負担は増加する傾向となります。

## (6) 地元企業の参画可能性

従来方式では分離発注となるため地元企業の参画が容易となります。官民連携事業では、一括発注に対応するため、募集段階でのコンソーシアム組成が必要となります。また、PFI-BTO では SPC の設立と資金調達が必要となり、代表企業や構成企業となるためにはノウハウが求められます。しかし、PFI-BTO 及び DBO においても、協力企業としての参画は十分に可能です。

## (7) 民間事業者の参画意欲

前節で述べたとおり、民間事業者は高い参画意欲を持っています。ただし、官民連携手法としては PFI-BTO または DBO を希望していることがヒアリングで判明しています。

## (8) 考察

定性評価においては、従来方式では事業全体における町の関与度が高く、地元企業の参画可能性などに優位性が見られた一方、創意工夫や蓄積されたノウハウなどによる効率化などに柔軟に対応することが難しいという評価となります。官民連携手法においては、事業全体において民間事業者の創意工夫やノウハウを活かせることに大きな優位性があり、町と民間事業者が分担してリスク管理を行えることなども評価されます。一方で町の関与度が低下すること、地元企業の参画可能性が従来方式と比べると低いことなどが課題となります。このことについては官民連携手法の方式によっても異なり、事業に対する町の関与度を残す観点からは PFI-BTO と DBO に優位性があります。また、DBO は町が各業務の発注者となるため、SPC が事業を管理する PFI-BTO よりも、町の関与度がやや高まります。DBO は毎年度の財政負担を平準化できる点、地元企業の協力企業としての参画が可能な点、民間事業者の参画意欲が高い点からも評価できます。

本事業では、複合化によるメリットを活かし、利用者にとって利便性と満足度の高いサービスの提供を行うために民間企業のノウハウ等を十分に取り入れる必要があること、公共施設マネジメントの観点から財政負担の平準化が求められていることなどから、定性評価においては DBO に最も優位性があり、次いで PFI-BTO が望ましいと考えられます。

## 4. 事業手法の定量評価

### (1) 定量評価の手法～VFMとは

定量評価はVFM (Value for Money) の比較によって行います。VFMとは官民連携事業の基本的な考え方の一つで、支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給することをいいます。VFM の比較とは、PSC (従来方式における町の財政負担の見込額) と LCC (官民連携事業における町の財政負担の見込額) を比較する手法で、次の図に示す式により算出します。この比較において、LCC が PSC を下回れば官民連携事業において VFM が発現するものと考えます。

なお、PSC と LCC は長期間の財政負担額の合計値となることから、現在価値に換算して比較を行います。現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価し直した額」のことを指します。例えば、現在手元にある 100 万円を年 5%の利回りで運用すれば、1年後には105万円、2年後には110.25万円となります。これは年利回り 5%の下では、1年後の 105 万円や 2 年後の 110.25 万円を現在価値に換算すると 100 万円になることを意味します。このように、現在価値は、時間の経過とともに変動する金銭の価値を同一の物差しで計測するために用いられます。官民連携事業においては、長期の事業期間にわたる財政負担額を現在価値に割り引いて算出することにより、より適切に財政負担額を把握し、比較することができます。

$$\text{VFM}(\%) = (\text{PSC} - \text{LCC}) \times 100 \div \text{PSC}$$

## (2) VFMの算出条件

VFMの算出における各種条件設定は以下のとおりです。官民連携手法のうち、設計+運営方式及びリース方式については事業者ヒアリングにより希望者がおらず実現可能性が低いと判断されるため定量評価からは除外し、従来方式と官民連携手法のうち定性評価において優位性が認められたPFI-BTO・DBOについて定量評価を行いました。

従来方式に対し、PFI-BTO・DBOでは民間事業者のノウハウを取り入れることにより、整備費において5%、維持管理・運営段階において10%のコスト削減効果を見込んでいます。

図表 55 VFM算出の前提条件

	従来方式	PFI-BTO・DBO
整備費	約75億円 【内訳】 複合公共施設：約23億円 小学校・体育館：約36億円 外構工事：約8億 解体工事：約4億 造成工事：約1億 設計費・工事管理費：約3億円	約72億円 【内訳】 複合公共施設：約22億円 小学校・体育館：約34億円 外構工事：約8億 解体工事：約4億 造成工事：約1億 設計費・工事管理費：約3億円
維持管理費・運営費（年額）	約2.9億円	約2.7億円 うち町直営部分：約1.6億円 民間業務部分：約1.1億円 ※PFI-BTOではSPC運営費として約0.1億円を別途計上
使用料収入等（年額）	約2.9百万円	約2.8百万円
事業期間	整備：4年、維持管理・運営：15年	
維持管理・運営段階の官民の業務分担	全て町が実施	維持管理業務、総合案内業務、イベント等、企画運営業務を民間が実施。他は町が実施
使用料収入等の収受者	町	

※金額は税込

### (3) VFMの比較

VFMの算出結果を以下に示します。PFI-BTOでは約3.2%、DBOでは約4.5%のVFM発現が見込まれます。

図表 56 VFMの算出結果

(単位 百万円)			従来方式	PFI-BTO	DBO	
歳入			5,454	44	5,181	
	国庫支出金等		0	0	0	
	地方債		5,410	0	5,139	
	運営収入等		44	42	42	
	法人税関連		0	2	0	
	公租公課		0	0	0	
歳出			17,591	12,014	16,768	
	建設事業費小計		13,256	7,673	12,593	
	建設事業費	公債費	利息	310	0	295
			元本	5,410	0	5,139
	民間調達割賦代分	利息	0	467	0	
		元本	0	6,551	0	
		消費税	0	655	0	
	その他調達分		7,536	0	7,159	
	運営維持管理費		4,335	4,302	4,137	
	公租公課充当分		0	0	0	
	事業化事務費		0	39	39	
町の実質的な負担額 (歳出－歳入)	現在価値換算前		12,137	11,969	11,587	
	現在価値換算後		10,758	10,411	10,275	

VFM	3.2%	4.5%
-----	------	------

※端数処理のため合計値が合わないことがあります。

## 5. 事業手法の総合評価

事業手法について、総合評価を以下の表に示します。定性評価においては DB0 に優位性があり、次いで PFI-BT0 に優位性があること、また、定量評価においては PFI-BT0 では約 3.2%、DB0 では約 4.5%の VFM 発現が見込まれることから、本事業においては DB0 による実施が最も適していると考えられます。今後は、官民連携（DB0 又は PFI-BT0）による事業実施に向けた要求水準書及び募集要項の準備を進めながら、資金調達などの課題解決を図ります。

図表 57 事業手法に関する総合評価

	従来方式		PFI-BT0 方式		DB0 方式	
①整備における民間ノウハウの導入	×	設計施工一括による整備費縮減効果が期待できない。町主導でコストコントロールが必要だがノウハウが必要	◎	設計施工一括による整備費縮減効果が期待される。民間主導でデザイン・品質・コストをコントロールする	◎	設計施工一括による整備費縮減効果が期待される。民間主導でデザイン・品質・コストをコントロールする
②運営・維持管理における民間ノウハウの導入	×	設計と維持管理・運営を分離して発注するため、効率化効果は期待できない	◎	設計と維持管理・運営を一括して発注するため、維持管理・運営しやすい施設整備により効率化効果が期待される	◎	設計と維持管理・運営を一括して発注するため、維持管理・運営しやすい施設整備により効率化効果が期待される
③リスク分担	×	事業者選定時に工事費が決まらないため建設費管理リスクは町が管理する。運営時のリスクも町が管理する	◎	PFI 事業契約により全事業の実施（発注）が民間事業者側となる点、また、資金調達が発生する点から民間事業者にリスクを寄せることができる	○	町が発注者のため、PFI-BT0 と比べると町側も一定のリスクを負う。建設費管理リスクは民間。運営時のリスクは指定管理業務の仕様による
④町の関与度	◎	設計期間中も発注者として町や住民の意見を反映させることができる	△	原則として民間事業者（SPC）が業務を実施・管理するため、事業実施段階での町や町民の意向反映には制約がある	○	事業者選定時に工事費が確定するため、事業実施段階での町や町民の意向反映はやや難しい。発注者として指示は可能
⑤地元企業の参画可能性	◎	町が分離発注するため、業務によって地元企業が元請として受注できる	○	設計・建設・維持管理・運営のチーム組成、及び資金調達が発生するため、代表企業や構	○	設計・建設・維持管理・運営のチーム組成が求められるため、代表企業や構成企業として

	従来方式		PFI-BTO方式		DBO方式	
		可能性がある（主に維持管理）		成企業としての参画へのハードルが高い。協力企業としての参画は可能		の参画へのハードルがやや高い。協力企業としての参画は可能
⑥財政負担の平準化	○	整備費の一定割合（通常25%程度）を一般財源で負担。PFI-BTOと比較して、地方債償還期間にゆとりがあり、財政負担の平準化を図れる	○	整備費段階では町の負担がない。近年の動向から概ね15年となる場合が多く、短い償還期間での割賦払いが必要となる	○	整備費の一定割合（通常25%程度）を一般財源で負担。PFI-BTOと比較して、地方債償還期間にゆとりがあり、財政負担の平準化を図れる
⑦民間事業者（建設会社）の参画意欲	△	低い（小規模～中堅ゼネコンの参画は考えられる）	◎	高い	◎	高い
⑧VFM	-	-	-	約3.2%	-	約4.5%

## 第7章 今後の進め方

### 1. 検討課題

今後の事業の進め方について、基本計画を踏まえて事業手法を決定する必要があります。基本計画での検討により、最も適していると思われる DB0 方式での事業を実施する場合、まず、民間事業者の募集条件を整理していく必要があります。主な検討事項は以下のとおりです。特に、民間事業者の業務に求める性能を「要求水準書」として取りまとめることが重要です。また、民間事業者の募集に関する条件、審査基準、提出様式等を取りまとめます。

なお DB0 方式での事業を実施する場合は、町が資金調達を行うため、その方法を検討していく必要があります。元利償還金という形で財政負担を平準化し、世代間での公平性を図る観点から地方債を主な財源として見込む一方で、地方債以外については一般財源として拠出する必要があるため、基金への積立及び埼玉県ふるさと創造貸付金の活用等を検討します。

図表 58 今後整理する事項

大項目	小項目	概要
要求水準の整理	施設要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>諸室の要件や設備要件等について精査するとともに、必須要件と任意要件を整理する</li> </ul>
	整備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、工事監理の各業務の実施方針や進め方に関する要件を整理する</li> </ul>
	維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備保守、植栽管理、警備など各業務項目の要件を整理する</li> </ul>
	運營業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の業務範囲に関する要件を整理する</li> </ul>
	民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間収益施設に求める用途、規模、公共施設との関係性等を整理する</li> </ul>
	リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>リスク分担を整理する</li> </ul>
募集条件の整理	スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集、選定、契約、事業期間等を整理する</li> </ul>
	各種手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集に係る提出書類や参加資格要件等を整理する</li> </ul>
資金調達	地方債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利な地方債の活用を検討する</li> </ul>
	補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用可能な補助金の調査研究をする</li> </ul>

## 2. 事業スケジュール（案）

今後の事業スケジュール案は以下のとおりです。令和4年度中の事業者決定、令和8年度中の供用開始を見込みます。

図表 59 事業スケジュール（案）

令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
<p>現在、大まかな規模や事業手法を決める段階です</p> <p>基本計画(素案)公表</p> <p>パブリックコメント</p> <p>基本計画策定</p>	<p>要求水準書・募集要項</p> <p>施設に求める性能を定め、募集する事業者の条件や契約内容の設定を行う</p>	<p>事業者決定</p>	<p>基本設計・実施設計</p> <p>建築設計・外構設計 デザインを行う</p>	<p>建設工事</p> <p>施設の建設工事を行う</p>		<p>供用開始予定</p>