

(仮称) 三軒屋公園等複合施設基本計画見直し(案) 骨子

基本計画の構成(目次) ※赤字は変更予定箇所

【現行】

第1章 計画の概要

1. 背景
2. 上位・関連計画
3. 対象地の現状

第2章 計画に関する市民意見調査

1. アンケート調査
2. グループインタビュー結果

第3章 コンセプト・方針

1. 新施設の整備コンセプト
2. 立体都市公園制度の活用

第4章 施設整備計画等

1. 施設整備計画
2. 管理・運営計画

第5章 事業スキーム・スケジュール

1. 事業スキームの想定
2. 本事業における事業スキーム
3. スケジュール



【見直し(案)】

第1章 計画の概要

1. 計画見直しの経緯
2. 背景
3. 上位・関連計画
4. 対象地の現状

第2章 計画に関する市民協働による検討

1. アンケート調査
2. グループインタビュー
3. 市民説明会
4. (仮称)三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会

第3章 コンセプト・方針

1. 新施設の整備コンセプト
2. 施設整備に当たっての方針
3. 立体都市公園制度の活用
4. 敷地の使い方・建物の形状

第4章 施設整備計画等

1. 施設整備計画
2. 管理・運営計画

第5章 事業スキーム・スケジュール

1. 事業スキームの想定
2. 本事業における事業スキーム
3. スケジュール

《資料編》

基本計画見直し（案） 骨子

第Ⅰ章 計画の概要

Ⅰ. 計画見直しの経緯

■ 見直しの背景

令和5年3月に策定した（仮称）三軒屋公園等複合施設基本計画（以下「基本計画」という。）について、策定後に建設資材や労務単価の高騰等で事業費が計画策定時から大幅に増額となる見込みである点や、市民参画による視点が充足していなかった点を踏まえ、より丁寧な市民意向の把握を行った上で、基本計画の見直しを行った。

■ 見直しのポイント

- より丁寧な市民意向の把握に努める検討スキームとするため、**市民アンケート**、**市民説明会（合計3回）**及び**意見交換会**を実施し、整備方針に意見を反映した。
- **可変性・柔軟性**を持ち、**長期的**に利用される施設とする旨を整備コンセプトの新たな方針に追加した。
- **敷地の使い方・建物の形状**について、土地利用の制限や市民ニーズを分析し整理した。
- 施設整備計画における**導入機能**について精査し、見直した。
- **管理・運営体制**について、市民協働・参画による運営手法を追記した。
- 事業スキームについて、**VFMを更新**、比較検討した結果、**DBO方式**とする旨を明記した。

基本計画見直し（案） 骨子

第2章 計画に関する市民協働による検討

■ 市民説明会

市議会における質疑や市民アンケートの結果等を受け、本事業を理解いただくよう、市民説明会を実施した。



	日程	参加人数	概要
第1回	令和6年3月3日（日）	74人	複合施設整備に至った経緯やこれまでの検討状況について説明するとともに、今後、市民の意見を伺いながら進めることとした旨を説明
第2回	令和6年7月20日（土）	77人	3～4月に実施した市民アンケートの結果を報告するとともに、意見交換会を設置し、意見を伺いながら基本計画を見直す旨を説明
第3回	令和6年11月30日（土）※予定	—	基本計画見直し案について、説明予定

■ 第2回市民アンケート ※アンケート結果概要等の詳細は、資料編に掲載します。

複合施設整備の方向性について、改めてどういった施設整備が望ましいか把握するため、計画の認知度、敷地の使い方や建物の形状、今後の進め方等を設問に設定した市民アンケートを実施した。

募集方法	市ホームページ入力フォームによる提出	アンケート用紙による提出
回答数	179件	334件
募集期間	令和6年3月22日から同年4月22日まで	

基本計画見直し（案） 骨子

第2章 計画に関する市民協働による検討

■（仮称）三軒屋公園等複合施設に係る意見交換会 ※詳細は資料編に記載します。

設置目的	周辺地域や複合施設の利用が見込まれる関係団体の代表者等に参画いただき、複合施設整備の目的や整備方法、スケジュール等について共有を図るとともに、基本計画の見直しに向けた意見を聴取する。
構成メンバー	周辺7町内会、志木駅南口商店会、コミセン利用者団体、近隣保育園・幼稚園、周辺小・中学校保護者、子育て支援団体、障がい者支援団体、文化団体、公募市民 等 合計23名
実施期間	令和6年8月21日～同10月17日までの全4回
話し合いのテーマ	第1回：(ワークショップ)志木駅周辺及び事業計画地周辺の課題、課題解決策の検討、整備コンセプトの検証 第2回：(ワークショップ)必要な機能、機能の使い方、建物の形状と敷地の使い方、公園の在り方等について 第3回：(ワークショップ)複合施設・公園の活用について、複合施設・公園への関わり方について、基本計画見直し骨子案について 第4回：基本計画見直し骨子案について



基本計画見直し（案） 骨子

第Ⅰ回意見交換会の意見概要

■『志木駅周辺エリア、東北コミュニティセンター、三軒屋公園の課題』

志木駅周辺エリアについては、「滞在できる居場所、憩いの場がない」、「にぎわいがない」、「シンボル性に欠ける」等の意見があった。

東北コミセンについては、「スペース、利用できる機能が不足している」、「子どもが過ごせる場所がない」、三軒屋公園については「魅力がない」、「緑が少ない」、「治安が悪い」等といった意見が挙げられた。

■課題の解決策として『新しい複合施設で取り組みたいこと』

上記の課題への解決策として、「まちのシンボルとなる施設にしたい」、「長期的に利用される施設にしたい」、「多世代が利用できる施設にしたい」、「魅力的な公園・賑わいの創出」、「安全・安心な場所にしたい」等といった意見が挙げられた。

■『複合施設の基本コンセプト』

「何度も行きたい、ほっとできる場所」、「新たなシンボルとなりうる場所」、「柔軟性・可変性」等といった意見が挙げられた。



基本計画見直し（案） 骨子

第2回意見交換会の意見概要

■ 『複合施設の機能について』

「各部屋をオープンにして機能を共有する」、「利用者が限定的な機能は不要」、「全世代に開かれた施設にする」といった施設や機能の在り方についての意見や、「図書室の充実」、「親子が安心・安全に過ごせる機能」、「子どもが自由に使えるスペース」等といった、各機能に期待する意見が挙げられた。

■ 『建物の形状と公園について』

建物の形状については、「建物と公園の一体化を目指す」、「日影や周辺等への配慮が必要」、「維持管理コストの削減」等といった意見があった。

公園に関しては、「子ども、子育て世代を中心に多くの人を受け入れる公園がよい」、「可変的な利用やイベント利用も可能にすべき」等といった意見や、「防犯面を強化しつつ、できる限り利用時間を確保」等の管理面に関する意見も挙げられた。



基本計画見直し（案） 骨子

第3回意見交換会の意見概要

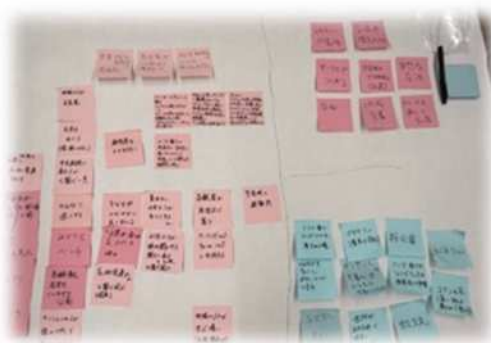
■『複合施設・公園の活用について』

過ごし方については、「ゆっくりする、くつろぐ」、「子どもがのびのびと過ごす」、「様々な交流ができる」等が期待されており、また、「イベントの場」としての活用や、施設・公園を使い続けることによって、豊かな「関係性の構築」が実現できるとよいという意見もあった。

シンボル性については、「ゾウキリン」「シンボルツリー」などの明快なシンボル性のほか、「温かさのある場所」「にぎわっている場所」等、イメージやソフト面での意見もあった。

■『複合施設・公園へのかかわり方について』

「イベント等を通じた多様なかかわり」のほか、花や植物を通じた「日常的なかかわり」をどのように実現していくかについて意見があった。また、複合施設・公園の利用の仕方やまちづくりについて「話し合える機会」、「様々な交流を通じて関係性を構築する機会」などへの期待もあった。



基本計画見直し（案） 骨子

第4回意見交換会の意見概要

■基本計画見直し骨子案に対する御意見等

- ・市はゼロカーボンシティ宣言を表明している。複合施設も環境に配慮した施設としてほしい。
- ・0～18歳までの全ての子どもが利用できる施設となるよう、機能の名称や運用をよく検討・整理してほしい。
- ・東北地区になかった子育て支援センターが機能として位置付けられたことに感謝する。
- ・事業手法のDBO方式のメリットや従来方式との比較等、分かり易く示してほしい。
- ・事業費の高騰等も懸念される中、もう少し踏み込んだ検討ができればよかった。
- ・コンセプトにある「長期的に利用される」、「可変性・柔軟性」について、諸室の機能だけでなく、ソフト面等での可変性についても明記されると良いと感じた。
- ・利用者や子どもたちの声を取り入れながら、永く使われる施設にしてほしい。
- ・障がい者や高齢者に配慮した複合施設にしてほしい。
- ・意見交換会に参加できてよかった。



基本計画見直し（案） 骨子

第2章 計画に関する市民協働による検討

■ 大学生へのグループインタビュー

目的	「多世代交流」を基本方針の一つに掲げる本複合施設の新たな利用者として想定される大学生からの意見を基本計画の見直しに反映するため、近接する立教大学の学生を対象にグループインタビューを行う。
インタビュー先	立教大学観光学部舩谷鋭教授ゼミ 9名
実施日	令和6年10月21日（月）
話し合いのテーマ	・ 新たな複合施設、公園での過ごし方 ・ 想定している機能の活用方法 ・ 学生が考える複合施設における多世代交流 ・ その他の御意見



■ 『新たな複合施設、公園での過ごし方』、『想定している機能の活用方法』

「授業の空き時間等にのんびり過ごしたい」、「友達とボーっと過ごしたい」等といった学校外のくつろげる居場所を求める声が多く挙げられた。また、「勉強等で集中できるスペースがあるとよい」、「友達と飲食しながらおしゃべりできるスペースとして活用したい」等といった意見も多かった。「公共施設は無料という点がありがたい」という声も多く、施設内外ともに飲食物を持ち込んで気軽に立ち寄れる居場所を期待する声が多かった。

■ 学生が考える複合施設における多世代交流

「市内3大学の学生がボランティアで勉強などを教える」、「マルシェやフリーマーケット等のイベントを定期的に行えば様々な世代の人が集まるのではないか」、「イベントの開催は、運営の手伝い、出店、客、それぞれの立場で学生が関われる」等といった意見が挙げられた。

基本計画見直し（案） 骨子

第3章 コンセプト・方針

Ⅰ. 新施設の整備コンセプト

- ・ 意見交換会における検討で提起された志木駅周辺エリア及び事業計画地における社会課題（子どもが安心・安全に過ごせる場所の不足、商業施設の撤退による賑わいの核となる場所の不足、新座市のシンボルとしての公共施設の不足）を解決するための公共施設としての整備方針を追記。（方針1）
- ・ 人口減少時代における公共施設マネジメントの視点で、時代のニーズにあった可変性のある機能とするよう整備方針を追記。（方針4）

コンセプト：コミュニティ施設と公園が連携した、新たな地域交流拠点

方針 1

新しいまちのシンボルの創出

まちの中で人を惹きつける景観をつくる、多世代が集い・賑わいが生まれる場とする

方針 2

良質なオープンスペースの創出

緑を楽しめる魅力的な空間、利用者が豊かな時間を過ごせる空間の創出

方針 3

多様な機能の連携による相乗効果の発揮

コミュニティ施設と公園が一体化することによる相乗効果の発揮

方針 4

可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設

利用者ニーズの変化に対応できるよう柔軟な施設とする

基本計画見直し（案） 骨子

第3章 コンセプト・方針 2. 施設整備に当たっての方針

整備方針① 新しいイメージを創出するためのソフト・ハードの取組

本施設は志木駅に近く、市の新たなにぎわいの拠点となるよう、イベントの開催等ソフト面の充実に取り組みます。また、都市公園と建物が一体となり、都市化が進む本地域における視覚的な癒しの空間を創出するよう、積極的な緑化にも取り組みます。

整備方針② 複合施設としての相乗効果の発揮

本施設は複数の機能を持つ複合施設であり、各機能が連携することで相乗効果を発揮し、施設全体の魅力を向上させるよう、配置等を検討します。例えば、図書室で借りた本をテラスや公園で読むことができる等、公園と建物が融合した形で、シームレスでよりよいサービスを提供できる施設とします。

整備方針③ ユニバーサルデザインへの対応

本施設は小さい子どもから高齢者までの多様な世代や障がい者等、様々な利用者が見込まれます。ユニバーサルデザインに配慮し、すべての利用者が使いやすいよう、動線や設備等の計画を行います。

整備方針④ 環境への配慮

三軒屋公園をはじめ、施設全体で緑化を図ります。また、本市は「ゼロカーボンシティ」を表明している点を踏まえ、省エネルギー・省資源、再生可能エネルギー等の利用等、施設整備から管理運営を通じて、二酸化炭素排出量の削減をはじめ、環境への負荷の低減に向けた積極的な取組を行います。

整備方針⑤ 安全・安心の確保

既存の東北コミュニティセンターは、新座市地域防災計画において指定緊急避難場所に指定されており、新施設においてもその役割を引き継ぎ、公園と一体的に災害時の防災拠点として活用可能な施設とします。また、地域住民が安心して利用可能な施設となるよう防犯の側面からもソフト・ハードの対策を講じます。

整備方針⑥ 長期的な視野に立った柔軟な設計

公共施設マネジメントの視点から、市民ニーズの変化に柔軟な対応が図れるよう、可動式間仕切りの導入等、可変性・柔軟性を持った機能やゾーニングに配慮します。また、供用開始後も随時、利用者の声を反映するなどし、機能の見直しやその時々ニーズに合った利用ができるよう、利用状況やニーズの検証が行えるような仕組みづくりを検討します。

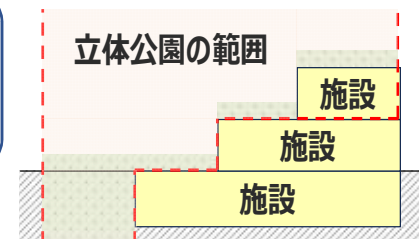
基本計画見直し（案） 骨子

第3章 コンセプト・方針 3. 立体都市公園制度の活用

① 立体都市公園制度の活用方針

複合施設を整備するに当たっての制限・条件

- ・ 東北コミセン側に複合施設を建てる場合、高さや構造等の様々な制限がある。
- ・ 既存の三軒屋公園の面積を維持する必要がある。
- ・ ほかに適切な土地がない。（公共用地の不足）



公共施設の面積を確保しながら三軒屋公園の面積を維持できる立体都市公園制度を活用する。

② 制度活用による効果・留意点 ・ 市民説明会やアンケート、意見交換会等の意見を踏まえ、本文に赤字部分を追記

(1) 効果

- ・ 必要な公共サービス機能及び公園面積を確保
- ・ 各機能の連携による相乗効果の発揮、カフェ等の民間機能の導入による賑わいの創出
- ・ 本制度を活用した**公共施設の整備は県内初**。特徴的な外観等も相まって、新たな市の**シンボル**となる。
- ・ **緑のシンボルとして、都市化が進む東北地区において視覚的な癒しの空間を創出**

(2) 留意点

- ア 公園機能の維持向上
- イ 一般利用者のアクセスの確保
- ウ 防災機能の確保

指定緊急避難場所及び帰宅困難者の一時滞在施設としての防災上の位置付けを踏まえ、災害時トイレの整備、防災倉庫・防災広場の整備、備蓄品の確保等災害時に果たすべき役割を担えるものとする。

エ 周辺への影響の軽減

立体化による周りの建物への日当たりや、利用者数増加による騒音や交通量などの影響について、留意する。**また、既存公園で支障となっている夜間の騒音等、防犯上の観点からの対応を図る。**

基本計画見直し（案） 骨子

第3章 コンセプト・方針 4. 敷地の使い方・建物の形状



基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (Ⅰ)施設機能選定に当たっての考え方

本事業は、旧ほっとぷらぎの閉鎖による影響、東北コミセンの利用状況や地域のニーズを踏まえ、東北コミセン及び三軒屋公園の用地を活用し、一体的に機能を複合化して、人口減少時代に即した効率的な運営を行う視点から、次の視点に立った機能を選定しました。

1 既存機能のうちニーズが高い機能であること

- 旧ほっとぷらぎが有していた機能や東北コミセンが有する機能のうち、利用ニーズが高い機能については継続するとともに、現状の課題を改善する。

2 特に地域市民のニーズに即した機能であること

- 子育て世代が多く居住する志木駅周辺地区において子どもや子育て世代、青少年等が気軽に立ち寄れる居場所が求められている。

3 人口減少時代、DX社会の進展を見据えた機能であること

- 駅周辺は当面の人口増加は続くものの、周辺も含めた本施設の利用が見込まれる人口は長期的に減少が見込まれるため、機能の厳選は必要。
- DX社会の進展も踏まえ、出張所で見込まれる手続のデジタル化に留意。

4 ニーズの変化に対応可能な可変性を有する機能であること

- 長期的な視点から、可動式間仕切り等を導入し、なるべく目的を限定されない多用途に利用される機能とする。

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ①生涯学習・コミュニティ機能

①生涯学習・コミュニティ機能

機能	概要・考え方
図書室 (カフェ機能含む)	・ カフェスペースやテラス席、公園、学習スペース等と連携し、相互利用可能な仕様とする。 ・ 児童コーナー、読み聞かせが可能なスペースを配置する。 ・ 小規模なカフェを設置し、飲食を楽しみながら過ごすことができる、居心地の良い滞在空間とする。
多目的ホール	・ ダンスや軽体育等、多用途な利用に利用可能な機能とする。 ・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等を利用し、分割して利用することも可能とする。 ・ 災害時の指定緊急避難場所としての利用も想定。
多目的室	・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等を利用した会議室とし、分割して利用することも可能とする。 ・ 選挙の投票所（期日前含む）としての利用も想定。
ギャラリー	・ 文化活動の発表の場としてのギャラリー。展示以外の活用も可能なよう、可動間仕切り等で多目的な機能を確保することで可変性を高める。
備品倉庫	・ 備品倉庫（大型備品等の収納を想定）

■機能に組み入れないもの

和室、調理室	・ 和室、調理室については、近隣の東ふれあいの家、北野ふれあい之家に同様の機能を備えており、代替できることから、機能に組み入れないこととする。
--------	---

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ①生涯学習・コミュニティ機能

①生涯学習・コミュニティ機能（イメージ）



板橋区中央図書館



カフェカウンター（神奈川県立図書館）



リーディングラウンジ（神奈川県立図書館）



軽体育室・ホール（新座市野火止公民館）



ギャラリー
（北上市保健・子育て支援複合施設hoKko）

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ②児童・青少年機能

②児童・青少年機能

機能	概要・考え方
子育て支援センター・プレイルーム	・ 幼児や児童及びその保護者が利用しやすく、居心地の良い居場所となるような滞在空間やプレイルーム等を設置するとともに、相談機関としての機能も想定。 ・ カフェで購入して飲食もできるスペースを想定。
スタジオ	・ 防音性を担保した、音楽等の使用を想定した機能。
学習スペース	・ 図書室、カフェやエントランスホールとの一体的な利用を想定した自習スペース。 ・ 個人で読書や学習ができるスペースや簡単なミーティングや歓談等が行えるオープンスペースを配置する。

【イメージ】



子どもが遊べるこどもギャラリー
(水戸市民会館)

パパママ☆すぽっと (豊島区民センター)



交流スペース (和光大学ポブリホール鶴川)



閲覧席
(豊橋市まちなか図書館)



サウンドスタジオ
(武蔵野プレイス)

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ③出張所・その他

③東北出張所・その他

機能	概要・考え方
エントランスホール	- 複合施設と公園をつなぐエントランス機能。 - 開放的な空間とすることで、施設に気軽に入りやすい雰囲気を作成する。 - エントランスホールが中心となり、図書室や学習スペース、カフェにアクセスできるようにすることで、活動の様子や賑わいが染み出す空間となる。 - フレキシブルな空間とし、出張所の待合やイベントの開催など柔軟な活用を可能とする。
東北出張所	マルチコピー機による証明書発行や本庁と出張所間でのオンライン相談窓口の導入など、DXの推進により、施設利用者の利便性と業務の効率性を図る。
事務室	複合施設の維持管理・運営を行うための事務室。
防災倉庫	現在三軒屋公園に設置している防災倉庫を施設内に移設。指定緊急避難場所相当の備蓄機能を配備。

【イメージ】



カウンター（北上市保健・子育て支援複合施設hoKko）



エントランスホール（須賀川市民交流センターtette）

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ④公園・広場

④公園・広場

機能	概要・考え方
屋上公園	・ 各階の機能との親和性を考慮し、のんびり過ごせるスペース、子どもたちが遊べるスペースを配置する。
地上公園・広場	・ オープンスペース（マルシェ等のイベント開催やキッチンカーの設置を想定した賑わい創出の場。防災機能確保の観点から災害時の避難場所としての利用も想定） ・ 緑を感じる空間（緑豊かな憩いの場を目指し、植栽、芝生化の検討） ・ 日陰となる場所の確保などの暑さ対策 ・ 安全性に配慮した出入口等を設けるとともに、防犯性・治安にも配慮。 ・ 駐車場（公園の面積を可能な限り確保するため必要最小限とし、近隣の土地利用等についても検討する。） ・ 駐輪場（施設・公園利用者用の一時利用ラック設置）

※1 公園・広場の整備に当たっては、緑化の推進、多世代が安心・安全に過ごせる空間の創出、マンション等居住エリアが近接している点を勘案し、スケートボードの利用は不可とする。ただし、市内他所での代替について検討する。

※2 現状の三軒屋自転車駐車場については、通勤通学用の定期利用が主な利用用途として供用されているが、定期利用における志木駅周辺の収容台数等を勘案し、定期利用者向けの自転車駐車場は整備しない。

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (2)施設機能 ④公園・広場

④公園・広場（イメージ）



板橋区立中央図書館



境南ふれあい広場公園（武蔵野プレイス前）



屋上庭園（渋谷区子育てネウボラ）



屋上庭園（本の森ちゅうおう）



テラス（須賀川市民交流センターtette）

基本計画見直し（案） 骨子

第４章 施設整備計画等 Ⅰ．施設整備計画 (3)施設規模

各機能の面積は事業者からの提案により変動がある可能性があります。

	機能	面積の扱い	面積 (㎡)
施設	生涯学習・コミュニティ機能	図書室	約 400
		多目的ホール	以上 200
		多目的室	以上 150
		ギャラリー	約 200
		備品倉庫	以上 20
	児童・青少年機能	子育て支援センター・プレイルーム	約 200
		スタジオ	以上 50
		学習スペース	約 100
	出張所・その他	エントランスホール	約 200
		東北出張所	以上 80
		事務室	以上 50
		防災備蓄資機材倉庫	以上 10
		施設管理室	約 60
	共用スペース（トイレ、廊下、階段、EV、その他）		約 ※1 780
	合計（延床面積）		2,500以下
公園	地上部分の公園・広場（駐車場等含む）		約 ※2 1,300
	立体公園		約 1,000

※1 複合施設の形状等に応じて適切な規模を確保します。

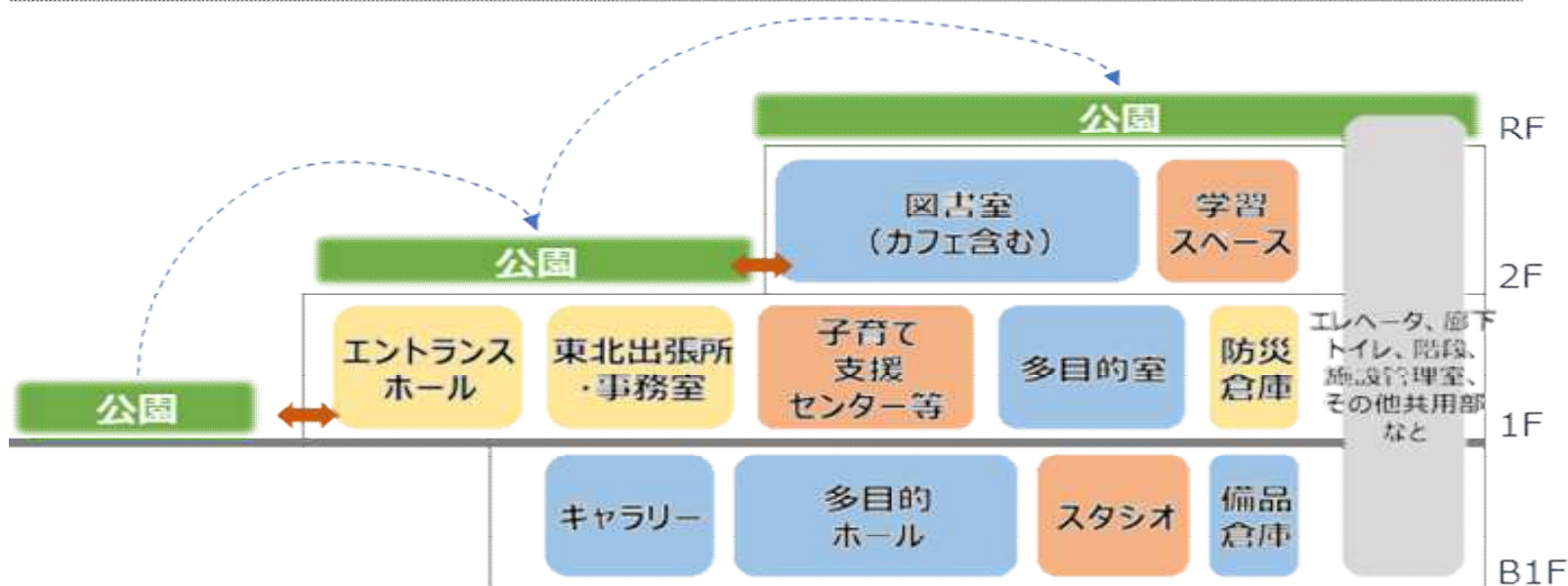
※2 複合施設の屋上部分の面積によります。（複合施設の各階の屋上部が全て公園となります。）

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 Ⅰ. 施設整備計画 (4)各機能の関係性

- 下記に示す配置については、あくまで一例であり、今後設計等の段階で変更になる可能性があります。

公園：1FからRF部分まで徒歩でアプローチしやすい施設とする
：2F、RFとも一定程度の面積を確保するとともに、それぞれに特色を持たせる



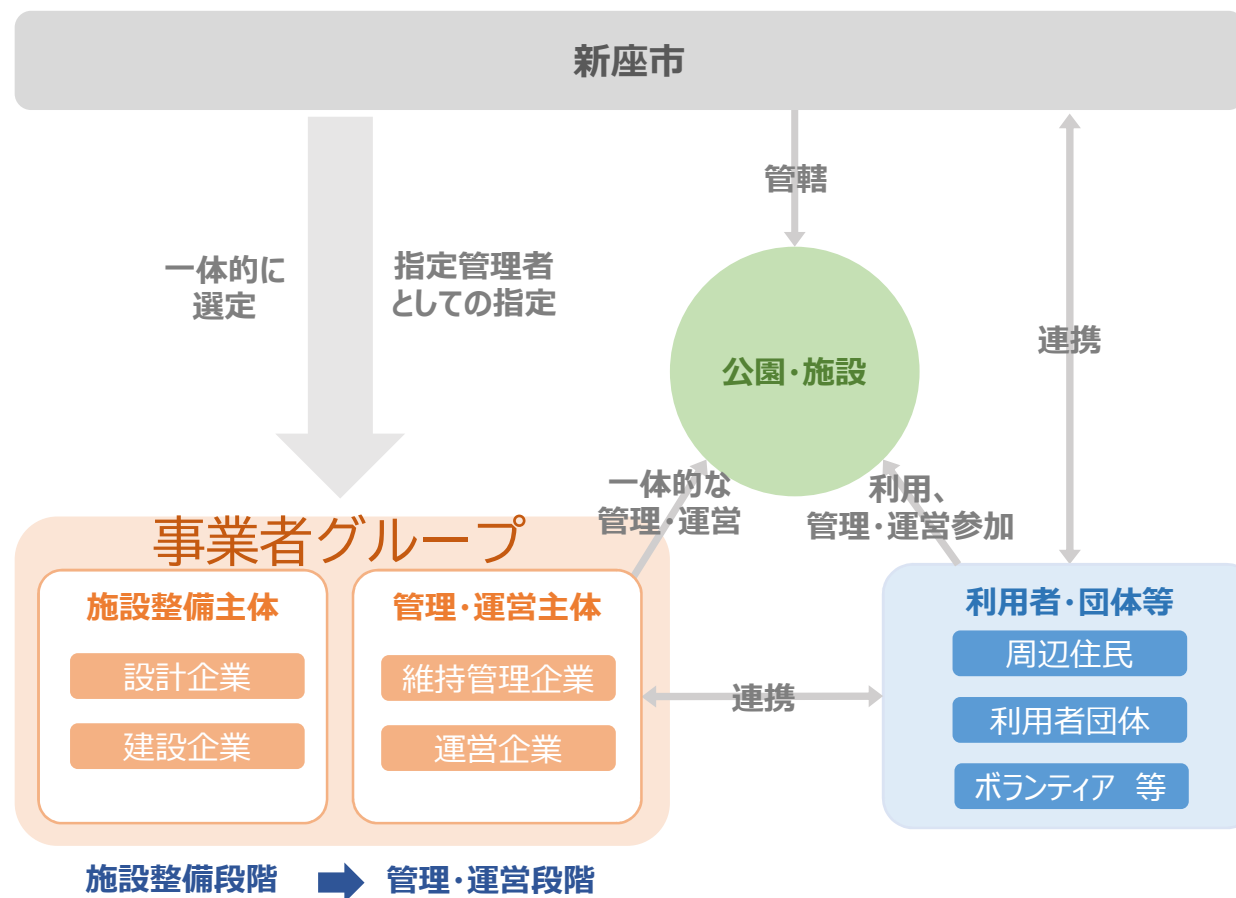
施設：地階での整備が可能な機能についてはできるだけ地階に整備する
：1F、2Fにおいては、公園との一体的な利用ができるよう施設配置に配慮する

※あくまで一例であり、今後設計段階において詳細な検討を行います

基本計画見直し（案） 骨子

第4章 施設整備計画等 2. 管理・運営計画 (2)管理・運営体制

- 市、民間の管理・運営主体とあわせて、利用者・団体等と連携した管理・運営の在り方について検討します。



- ✓ 都市公園を含む複合施設の管理・運営を一体的に民間の管理・運営主体に委ねたうえで、利用者・団体等と協働し、複合施設のよりよいあり方の検討やコミュニティ形成を図る。

基本計画見直し（案） 骨子

第5章 事業スキーム・スケジュール

2. 本事業における事業スキーム（3）望ましい事業スキーム

②従来方式とPFI（BTO）方式、DBO方式の比較<<定量評価>>

<<定量評価>>

（千円）

	従来方式	PFI（BTO）	DBO方式
施設整備費等 （設計・施工・備品購入含む）	2,746,833	—	2,472,150
サービス購入料	—	2,569,838	—
指定管理料※3※4	2,623,163	2,349,347	2,349,347
修繕料※3	41,203	37,082	37,082
アドバイザー費用	35,200	50,620	50,620
その他支出（利息・SPC管理費）	69,627	606,814	62,665
歳出計	5,516,026	5,613,701	4,971,864
LCC※2（歳出－歳入※5）	5,510,714	5,608,681	4,966,844
LCC（現在価値換算※6）	5,371,610	5,438,541	4,842,232
VFM※1	—	△1.2%	9.9%

※1 VFM（Value For Money）：PFI事業等における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことです。従来方式と比べてPFI等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。

※2 LCC(Life Cycle Cost)：設定した事業期間にかかる収入、支出の全てをいいます。

※3 供用開始後15年間分を見込んでいます。

※4 指定管理料には運営費及び維持管理費を含んでいます。

※5 本事業における歳入は施設使用料及びカフェの賃料を見込んでいます。

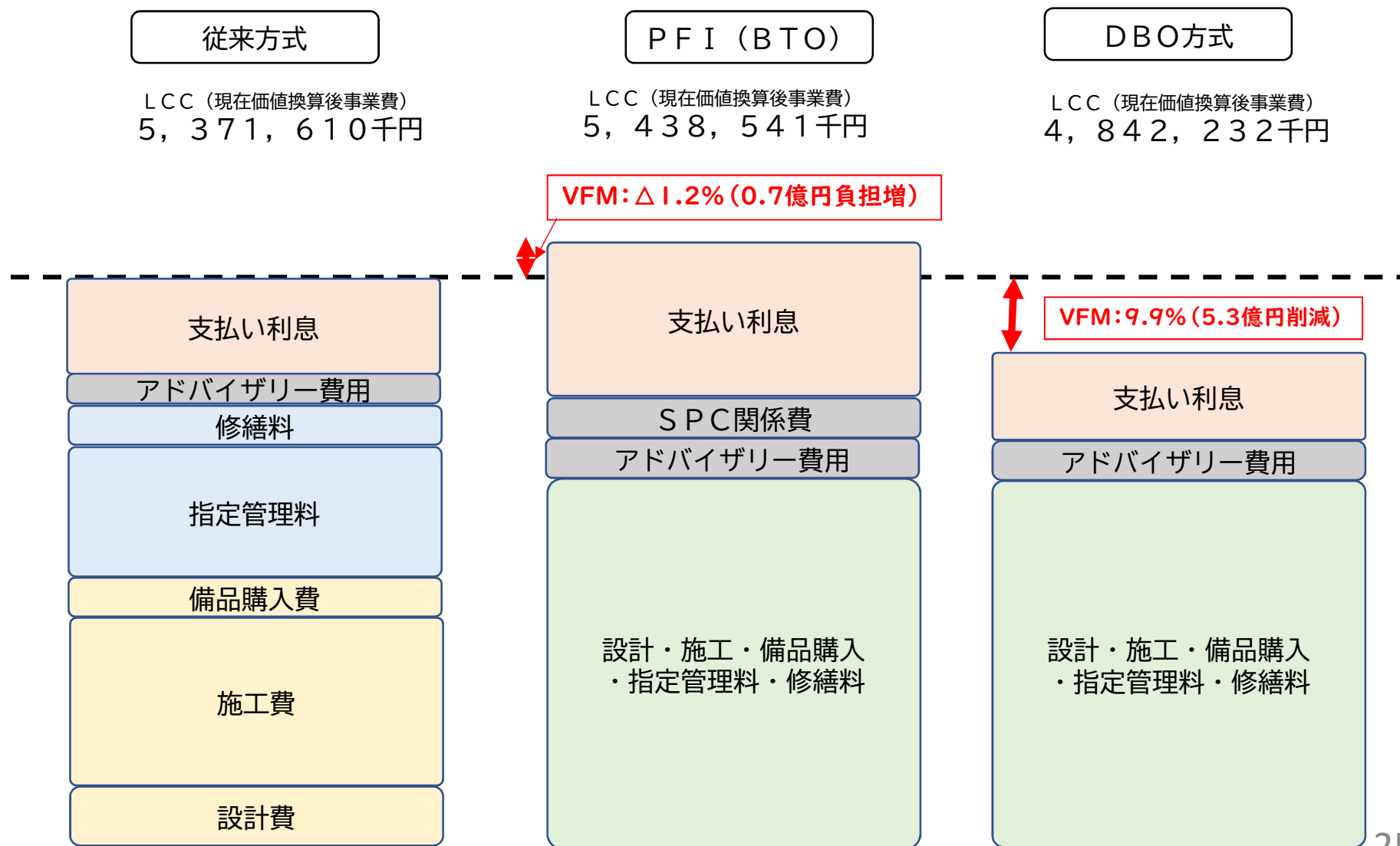
※6 現在価値換算：「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおした額」のことを指します。

基本計画見直し（案） 骨子

第5章 事業スキーム・スケジュール

2. 本事業における事業スキーム（3） 望ましい事業スキーム

《定量評価結果補足資料》



基本計画見直し（案） 骨子

第5章 事業スキーム・スケジュール

2. 本事業における事業スキーム（3）望ましい事業スキーム

② 従来方式とPFI（BTO）方式、DBO方式の比較＜総合評価＞

＜定性評価及び総合評価＞

凡例：従来方式と比較して ◎（とても優れている）、○（多少優れている）、△（同等）、×（劣っている）

		PFI（BTO）	DBO
定性評価	サービスの向上	◎ 包括発注、性能発注※1、長期発注により、民間ノウハウの発揮及びその結果としてのサービスの向上が期待できる	◎ 同左
	財政負担の平準化	○ 施設整備費を延べ払い可能であり、財政負担の平準化が可能	△ 従来方式と同等の資金調達となる
	事務負担の軽減	○ ・事業者選定までの手続において、事務負担が増える ・一方で、包括発注による事務負担の軽減が可能	◎ 基本的にはPFI（BTO）と同様だが、PFI（BTO）と比較して手続の簡略化が図りやすい。
定量評価（前頁）		× ・民間資金の調達コストが高いため、本事業においては、コスト削減が期待できない。	◎ ・包括発注、性能発注、長期発注などにより、民間ノウハウを活用したコスト削減が期待できる。 ・民間資金の調達を行うPFI（BTO）と比較して資金調達コストが低い

総合評価

定性評価においては、PFI（BTO）方式、DBO方式ともに従来方式より優位であり、また、定量評価においては、DBO方式が最も優位である。よって、総合評価として、DBO方式が望ましい手法と考えられる。

※1 性能発注と仕様発注

性能発注とは、発注者が求めるサービス水準を明らかにし、受注者はそれを達成するための技術提供及び施工をするという発注方法で、PFI方式やDBO方式に用いられる方法です。対義語として仕様発注があり、これは従来方式で用いられる発注方法で、発注者が詳細に仕様を規定し、受注者は規定された仕様に忠実に施工する方法です。

基本計画見直し（案） 骨子

第5章 事業スキーム・スケジュール 3. スケジュール

