

湯沢駅周辺複合施設整備  
基本計画  
概要版

令和4年5月  
湯沢市



## 1 背景と目的

湯沢市では、近年の加速度的な人口減少等の社会経済環境の変化に伴って、長く市の玄関口として発展し、利便性・安全性の向上や市民の交流促進等を図ってきた湯沢駅周辺の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2年2月に「湯沢駅周辺複合施設の整備に係る基本方針」、令和2年11月に「湯沢駅周辺複合施設整備基本構想」を策定しました。

湯沢駅周辺複合施設整備基本計画（以下、「基本計画」という。）は、これらの背景を踏まえ、湯沢市内に点在する公共施設の諸機能の集積を図るとともに、湯沢駅周辺地域の活性化を目的に、本施設のコネプトや導入する機能及びその規模、事業手法などを整理し、今後の施設整備に向けた骨格を示すこととします。

## 2 前提条件の整理

本事業の事業対象地の概要、並びに、複合化の対象となる生涯学習機能、図書館機能、子育て支援機能の既存の公共施設の概要を以下に示します。

表 1 事業対象地の概要

所在地	湯沢市表町二丁目 36-6、同 36-9、材木町二丁目 49-2 ほかに				
敷地面積	9,960 m <sup>2</sup> ※				
所有者	湯沢市				
区域区分	都市計画区域内（非線引き）	用途地域	商業地域	接道条件	①市道（南新町南線）：幅員約 5m ②国道 13 号：幅員約 19m ③市道（消防署裏 2 号線）：幅員約 6m ④市道（消防署裏 1 号線）：幅員約 6m
建ぺい率	80%	容積率	400%		
その他 地域区域	準防火区域 景観地区（歴史景観地区）	高さ制限	なし		
道路斜線	1.5/1 勾配斜線、適用距離 20m	隣地斜線	勾配 2.5/1+31m		
日影規制	なし	公共下水道区域	区域内		
現状	旧消防庁舎跡地のほか、駐車場、車庫用地として使用 （職員駐車場：約 100 人利用、公用車駐車場：約 20 台利用）				
その他	対象地の一部が、洪水浸水想定区域（浸水深：0.5m 未満）に指定				

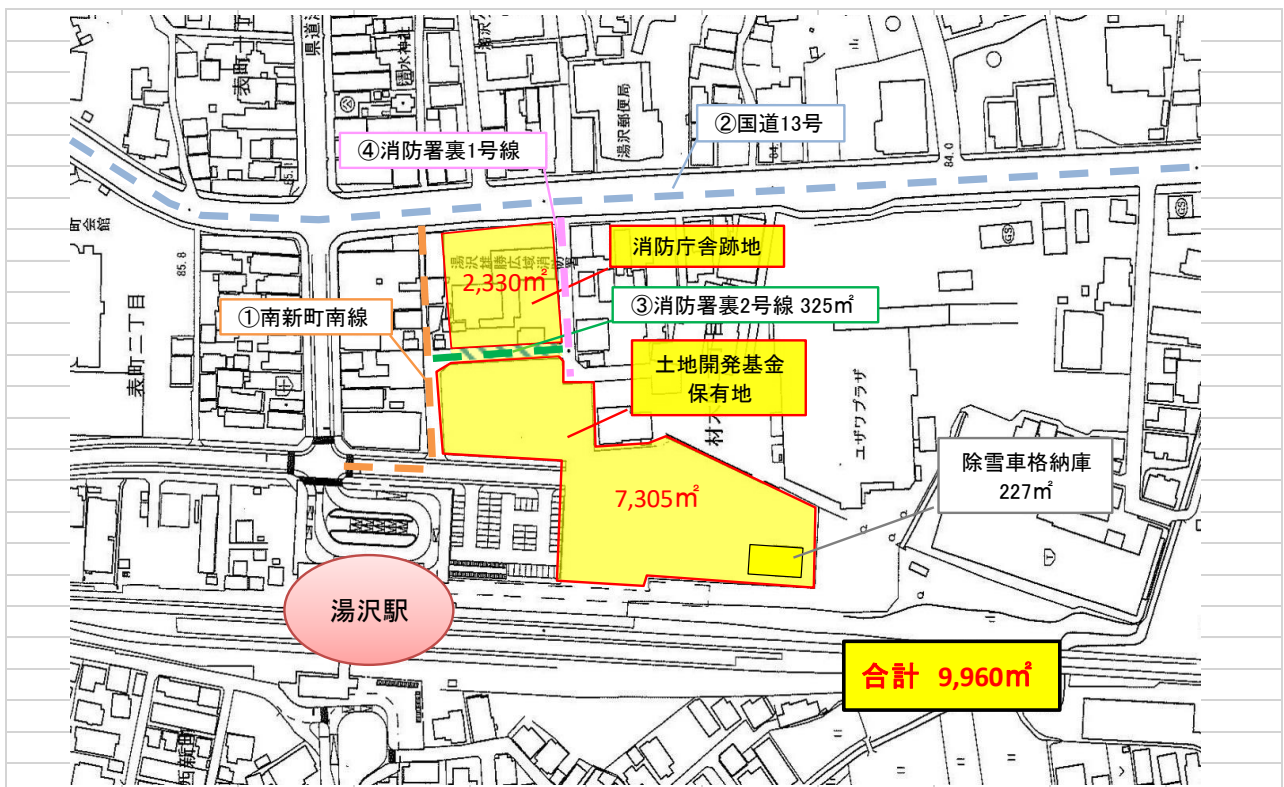


図 1 事業対象地の概要

表2 既存の公共施設の概要

施設名	湯沢生涯学習センター	湯沢図書館	湯沢市子育て支援総合センター
所在地	湯沢市佐竹町4番5号	湯沢市字内館町27番地	湯沢市柳町二丁目1番39号
運営体制	直営管理(一部委託を含む)	直営管理(一部委託を含む)	直営管理(一部委託を含む)
建物構造	鉄筋コンクリート造、 地上2階	鉄筋コンクリート造、 地下1階、地上2階	鉄筋コンクリート造、 地上2階
延床面積	1,337.65㎡	1,710.04㎡	563.28㎡の建物のうち 427.75㎡を市が無償で借受け
建築年月	昭和46年(1971年)	昭和57年(1982年)	昭和62年(1987年)
施設構成	第1集会室、第2集会室、第3集会室、第4集会室、第5集会室、寿の間、調理実習室	1階：一般開架室、ホール、児童読書室、 移動図書館車庫等 2階：ホール機能、読書室、集会所、集会室、 古文書室、郷土資料室、映写室、録音室 地下：書庫室	すこやか広場(育児ルーム)
利用時間	8:30～22:00	月曜日から金曜日：9:30～18:30 土曜日・日曜日：9:00～17:00	8:30～17:00
休館日	年末年始(12月29日から翌年1月3日まで)	図書館整理日(毎月初めの平日)、第3日曜日、 国民の祝日、振替休日、年末年始、特別図書整理期間(年1回10日以内)	年末年始、日曜日・祝日
年間利用者	令和元年度：35,640人 平成30年度：38,480人	令和元年度：50,724人 平成30年度：55,553人	令和元年度：5,394人 平成30年度：8,216人

※湯沢市内にある既存の歴史資料展示施設として、雄勝郡会議事堂記念館、郷土学習資料展示施設(ジオスタ☆ゆざわ)、稲庭城、院内銀山異人館が含まれます。

### 3 上位関連計画の整理

湯沢駅周辺複合施設の整備にあたり、関連する上位計画について以下に整理します。

#### 湯沢市まちづくり計画(新市建設計画)(令和3年3月改訂)

- 「湯沢駅周辺開発プロジェクト」として、各種拠点機能の集積強化により、生活や産業、観光等の連携軸を通じて多くの人が集まり情報が発信される賑わいあるまちづくりを進めることが示されている。

#### 第2次湯沢市総合振興計画(基本構想：平成29年2月、基本計画：令和4年2月)

- 基本計画では、湯沢駅周辺公共施設の複合化等、魅力ある市街地の整備を官民連携で取組むことが示されている。

#### 湯沢市都市計画マスタープラン(平成30年3月)

- 湯沢駅から市役所を中心とした中心商業地に、官民連携のもと市街地再開発や空き店舗対策などを推進し、多様な生活サービス機能の集積や居住の集積により、利便性と居住性の向上を図ることが示されている。

#### 湯沢市立地適正化計画(平成30年3月)

- 都市機能誘導区域(中央拠点)に誘導する施設として、生涯学習センター、図書館、子育て支援総合センター、商業施設などの誘導を図ることが示されている。

#### 湯沢市中心市街地地区再生計画(平成29年5月)

- まちづくりの実施イメージとして、(湯沢)駅前地区においては、観光拠点機能、文教機能(図書館、生涯学習センターのうち集会機能等)、商業・飲食サービス機能、イベント広場・駐車場などの導入を図ることが示されている。

#### 湯沢市公共施設等総合管理計画(令和4年2月改訂)

- 生涯学習センターを含む集会施設のうち、耐震基準を満たしておらず老朽化が進んでいる施設は、移転・統廃合等を検討することとしている。
- 湯沢図書館については、現施設が老朽化しているほか、土石流・急傾斜警戒区域に立地していることから、他の公共施設との複合化、移転を検討することとしている。
- 子育て支援総合センターは、民間施設を借り受けて開設していることから機能を移転・複合化することとしている。

#### 湯沢市公共施設再編計画(令和2年5月)

- 公共施設の再編の取組により、2030年度までに公共施設の延床面積を20%削減することを目標としている。
- 対象施設に生涯学習センター、図書館、子育て支援センターが含まれている。

#### 湯沢駅周辺複合施設整備基本構想(令和2年11月)

- 複合施設に整備する行政機能として、生涯学習機能、図書館機能、子育て支援機能、歴史資料展示機能を基本に検討している。
- 『湯沢市の玄関口として多世代が集い、学び、憩い、交流できる「にぎわい拠点」の創造』を基本理念に整備方針

## 4 市民意向

ニーズ調査の実施概要とその調査結果をそれぞれ表 3、表 4 に示します。

表 3 各種ニーズ調査の実施概要

調査方法	対象	調査内容
市民アンケート調査	令和3年4月1日現在で湯沢市に在住する満15歳以上の方を住民基本台帳から無作為に抽出した1,400人	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の公共施設について（利用経験・頻度・目的・時間帯、不便な点）</li> <li>既存の歴史資料展示施設について（利用しなかった理由）</li> <li>新たに整備する複合施設について（どんな空間・雰囲気にしたいか、どんなことをしたいか、公共施設と一緒に整備してほしい民間機能やサービス）</li> </ul>
利用者との意見交換会	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯沢生涯学習センター利用団体</li> <li>湯沢図書館利用団体及び個人利用者</li> <li>湯沢市子育て支援総合センター利用団体及び個人利用者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状の図書館について（改善点、良い点 等）</li> <li>新しい施設について（導入したい機能・サービス、参考事例 等）</li> </ul>

表 4 各種ニーズ調査の調査結果

調査方法	調査結果
市民アンケート調査	既存施設に対する課題としてハード面の回答割合が高い。新しい施設に対して若い世代や学生からは、待合機能や学習機能に対する回答割合が他の年代に比べて高い。
利用者との意見交換会	既存施設のハード面・ソフト面の課題について、市民アンケート調査では拾いきれない各施設の利用者からの詳細な意見が複数挙げられた。

## 5 先行事例の整理

本事業と類似している導入機能を整備した事例として、北海道、東北圏域の事例を表 5 に抽出します。

調査の結果、官民連携により、生涯学習機能や図書館機能、子育て支援機能を有する複合施設に民間機能を誘致している事例が見られた。また、指定管理者制度の導入により、複数の公共機能の管理運営を一体的に民間事業者へ委託している事例が見られました。

表 5 類似事例の一覧表

No.	施設名称	事業方式	整備内容
1	室蘭市生涯学習センター「きらん」	DBO方式＋定期借地権方式	公共施設：貸館機能、市民活動推進機能、図書機能、子育て機能、共用部（カフェスペース含む） 民間施設：ホテル、駐車場
2	滝沢市交流拠点複合施設「ビッグループ滝沢」	従来方式、指定管理者制度	公共施設：ホール機能、貸館機能、図書機能、市民活動推進機能、観光案内所、飲食機能、物販機能
3	東根市公益文化施設「まなびあテラス」	BTO方式	公共施設：図書館、市民ギャラリー、特別展示室、講座室、アトリエ、プリント工房、エントランスホール 民間施設：カフェ

## 6 基本コンセプト

本事業における湯沢駅周辺複合施設の整備に係る基本コンセプトを以下に整理します。

### ◆湯沢駅周辺複合施設整備に係る基本コンセプト

「湯沢市の玄関口として多世代が集い、学び、憩い、交流できる「にぎわい拠点」の創造」

<整備方針>

- 湯沢駅前の好立地を生かし、利便性が高く、多くの人々が利用したくなる施設
- 必要な行政機能を複合化し、導入する各機能の相乗効果が期待できる施設
- 本市の玄関口としての魅力向上と、多くの人々が出会い・交流を実感できる施設
- 市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設
- 民間活力の導入を目指し、まちににぎわいをもたらす施設



## 7 導入する機能・規模

湯沢駅周辺複合施設では、基本コンセプトを実現するため、市民の学習活動や趣味・生きがい活動、市民活動の拠点として“生涯学習機能”、市民の学習・情報収集の場、地域の歴史等の調査研究や課題解決支援を通じた知の拠点として“図書館機能”、子育て世代や子どもたちの活動・交流の促進の場として“子育て支援機能”、既存の展示施設とのネットワークの起点とし、歴史・文化と観光の結節拠点として“歴史資料展示機能”を導入します。

また、複合施設としての相乗効果により市民サービスの質を向上させ、様々な市民ニーズに効率的に応えるため、“その他共有”として、市民活動スペースや展示スペース等を整備し、さらに市民ニーズの高い“民間機能”を導入することで、基本コンセプトの実現を目指します。

導入機能の整理イメージを図2に、施設利用イメージの例を図3に示します。

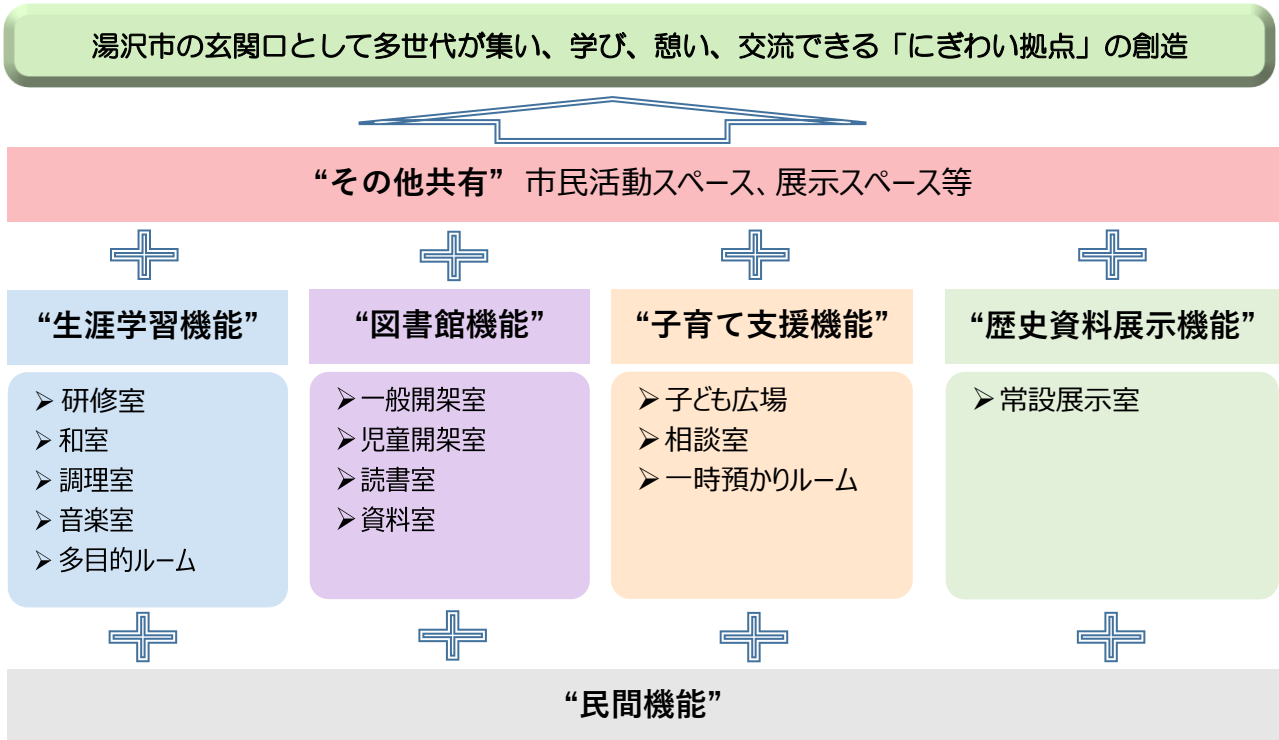


図2 導入機能の整理イメージ



図3 湯沢駅周辺複合施設の施設利用イメージ(例)

7.1. 導入機能の整備方針

湯沢駅周辺複合施設へ導入する各機能の一部諸室の整備イメージを表6に示します。

表6 湯沢駅周辺複合施設における各機能の一部諸室の整備イメージ

	研修室 A~C	和室 A・B	多目的ルーム	
生涯学習機能	 室蘭市生涯学習センターきらん	 滝沢市交流拠点複合施設 ビッググループ滝沢	 室蘭市生涯学習センターきらん	 岩国市本郷支所 ・本郷ふるさと交流館
	・可動間仕切りにより一体的な利用も可能	・可動間仕切りにより一体的な利用も可能	・軽運動の利用のほか、多目的な利用も可能	
図書館機能	一般開架室	児童開架室	読書室	朗読室
	 大和市文化創造拠点シリウス	 大和市文化創造拠点シリウス	 室蘭市生涯学習センターきらん	 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス
	・書架 278 竿 ・閲覧席カウンターを含む	・書架 149 竿 ・閲覧席、朗読室を含む	・2~4 人席 20 席、個人席 10 席、静寂読書室 5 席	・子育て支援機能と連携した事業を実施
子育て支援機能	ハイハイコーナー	キッズコーナー	ゆったりスペース	一時預かりルーム
	 上山市総合子どもセンター めんごりあ	 横手児童センター	 湯沢若草幼稚園	 湯沢若草幼稚園
	・3歳未満を対象	・3歳以上を対象 ・動的な遊びを想定	・3歳以上を対象 ・静的な遊びを想定	・定員 15 人程度を想定 ・一時預かり事業を実施
歴史資料展示機能	通史の紹介	佐竹南家資料	自然と暮らし	近世以降の産業
	 大仙市花火伝統文化継承資料館 (はなび・アム)	 湯沢市	 湯沢市	 湯沢市
	・歴史息づく湯沢の暮らし今昔 (通史パネル、縄文土器など)	・佐竹南家が育んだ湯沢の文化 (佐竹南家資料)	・自然豊かな湯沢の暮らし今昔 (自然と暮らしのジオラマなど)	・商都湯沢の繁栄の姿 (近世から産業発展を支えた資料、絵図など)
その他共有	市民活動スペース	市民活動室(ワーキングスペース)	展示スペース	
	 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス	 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス	 ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス	
	・地域団体やNPO、男女共同参画活動室など、多様で広範な市民活動の支援		・市民作品展、講座学習、企画展等に対応	

## 7.2. 導入規模の設定

湯沢駅周辺複合施設へ導入する各機能の規模を表7のとおり設定します。

表7 湯沢駅周辺複合施設における機能・規模の一覧

機能	面積	備考
生涯学習機能	660 m <sup>2</sup>	*湯沢生涯学習センター（共用部を含む）：1,337.65 m <sup>2</sup>
図書館機能	985 m <sup>2</sup>	*湯沢図書館（共用部を含む）：1,710.04 m <sup>2</sup>
子育て支援機能	531 m <sup>2</sup>	*湯沢子育て支援総合センター（共用部を含む）：427.75 m <sup>2</sup>
歴史資料展示機能	370 m <sup>2</sup>	—
その他共有	684 m <sup>2</sup>	市民活動スペース 200 m <sup>2</sup> を含む
<b>公共機能専有面積合計</b>	<b>3,230 m<sup>2</sup></b>	
その他共用部※	1,012 m <sup>2</sup>	公共機能専有面積の合計の40% ※ただし、その他共有のうちエントランス・ロビー機能を有する市民活動スペース 200 m <sup>2</sup> は除く
<b>施設全体延床面積合計</b>	<b>約 4,300 m<sup>2</sup></b>	<b>上記の公共機能専有面積を確保した上で民間事業者の提案による</b>
民間施設	—	民間事業者の提案による (スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア、カフェ、地元物産販売施設、ジム・プール、分譲マンション、ホテル 等)

※その他共用部とは、廊下、階段、EV、トイレ、給湯室 等を指す。

## 8 土地利用計画

### 8.1. 事業対象地における特徴

事業対象地における特徴は、以下のとおりです。

#### 複数のエリアに分かれる不整形な敷地形状

- 湯沢雄勝広域市町村圏組合消防庁舎跡地と湯沢市土地開発基金の土地が一体となった敷地であり、不整形な敷地形状となっています。
- 不整形な敷地は大きく以下の4つのエリアに大別することができます（エリアの位置は図4を参照）。

エリア	敷地面積※	特徴
エリア①	約 2,330 m <sup>2</sup>	国道13号に隣接 北側に住宅等が隣接
エリア②	約 2,100 m <sup>2</sup>	湯沢駅、湯沢駅駐車場に近接
エリア③	約 2,080 m <sup>2</sup>	湯沢駅、湯沢駅駐車場に近接
エリア④	約 3,125 m <sup>2</sup>	湯沢駅、国道13号からの視認性の悪さ 既存商業施設（バックヤード側）に隣接 エリア内に除雪車格納庫（建築面積約227 m <sup>2</sup> ）が整備済み

※事業対象地の正確な敷地面積は、令和4年度実施予定の測量調査結果を踏まえて再整理します。

#### 周辺道路との接続性

- 事業対象地は、エリア①の東側の国道13号、エリア①及びエリア②の南側の市道（消防署裏1号線）、エリア②及びエリア③の北側の市道（南新町南線）にそれぞれ接道しています。
- 事業対象地において湯沢駅周辺複合施設を建設することで、事業対象地へアクセスする交通量が増加することが想定されます。

#### 敷地内を横断する市道（消防署裏2号線）

- 敷地内には、エリア①とエリア②間に市道（消防署裏2号線）が接道しており、市道の面積は約325 m<sup>2</sup>となっています。



## 8.2. 土地利用計画の基本方針

事業対象地における特徴を踏まえ、本事業における土地利用計画の基本方針を以下に示します。

- ① 国道を通過する自動車利用者並びに湯沢駅（電車、バス）利用者が利用しやすい施設配置となるよう、公共施設と民間施設を配置します。
- ② 本事業の基本コンセプト、整備方針を踏まえ、導入する公共施設と民間施設の各機能の相乗効果が期待できる施設配置を考慮します。
- ③ 施設配置の状況により、事業対象地内の市道（消防署裏2号線）の付け替えを行うことを可能とします。
- ④ 事業対象地は複数の道路に接道し、事業対象地周辺の交通量の増加による自動車の進行方向の交錯が想定されるため、湯沢駅周辺複合施設利用者の国道13号からのアクセスの可否を検討します。
- ⑤ 冬期の豪雪時においても安全な入出庫及び除雪作業が可能となるよう、ゆとりを持った駐車場の配置計画とし、駐車場と整備する複合施設のアクセスでは雨や雪に濡れないようなアプローチを検討します。また、エリア④では除雪車格納庫から市道（南新町南線）への動線を確保します。

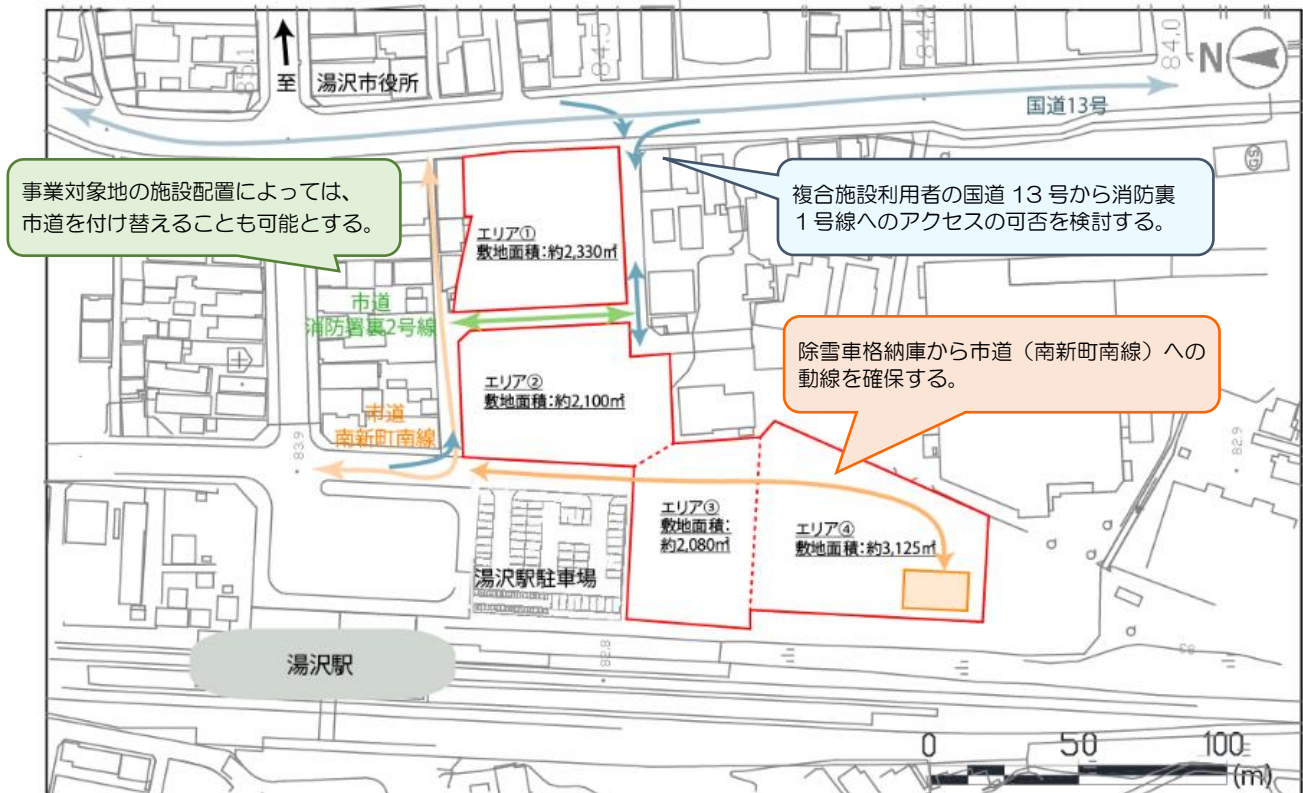


図4 土地利用計画における基本方針

9 施設計画

9.1. 施設計画の基本的な考え方

施設計画における基本的な考え方を以下に示します。

**各機能の相乗効果を生み出す施設**

- ・ 湯沢駅周辺複合施設は、生涯学習機能、図書館機能、子育て支援機能、歴史資料展示機能といった多岐にわたる機能を備えることにより、幅広い世代の方に利用される施設となります。
- ・ 相乗効果による市民サービスの質の向上を図るため、機能間で連携しやすいゾーニングや動線に配慮します。

**誰もが安心して利用できる施設**

- ・ 乳幼児から高齢者まで多様で幅広い世代の方が集い、円滑に利用できるよう、エントランス・ロビーを介して各機能に容易にアクセスできるシンプルでわかりやすい施設構成とします。
- ・ 不特定多数の利用に対してプライバシーの確保や、バリアフリー性を向上させ、防犯上、安全上の観点から快適に利用できる施設とします。

**入りやすく魅力的な施設**

- ・ 市民が気軽に入りやすく、多世代の人々の交流が生まれるような空間をつくります。
- ・ 湯沢駅に隣接することを生かし、湯沢地域だけでなく他の地域の来訪者も気軽に訪れることができるような魅力的となる施設とします。

**管理しやすいゾーニングとコンパクトな施設**

- ・ 開館時間や運営主体の異なる機能が同じ施設に集約されるため、利用者と管理運営を行う職員との動線の分離や開館時間の違いに対応できるセキュリティを考慮した計画とします。
- ・ 利用者が快適に利用できる空間を確保するとともに、図書館機能や歴史資料展示機能で必要とする搬入路や職員用の諸室などを効率的に配置し、コンパクトな施設とします。

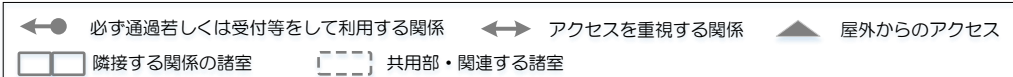
9.2. 機能別の諸室配置の考え方

湯沢駅周辺複合施設の各機能における諸室の配置の考え方を表 8 に示します。

表 8 機能別の諸室配置の考え方

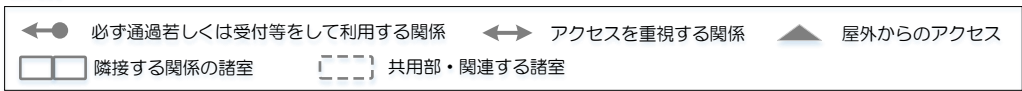
機能	諸室配置の考え方	諸室配置のイメージ
生涯学習機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 研修室 A～C は、可動間仕切りにより 3 部屋を一体的に使用できるようにする。</li> <li>・ 和室 A・B は可動間仕切りにより 2 部屋を一体的に使用できるようにする。</li> <li>・ 和室 A・B と調理室は直接的なアクセスが取れるよう近接もしくは隣接する。</li> <li>・ 多目的ルームでは、生涯学習活動のほか、他機能の利用も想定するため、倉庫を近接する。</li> <li>・ 事務室は、生涯学習機能のほか歴史資料展示機能の担当職員も利用できるようにする。</li> <li>・ 事務室では複合施設全体の総合受付等も行うため、1 階への配置が望ましい。</li> <li>・ 展示スペースでは、生涯学習展示の他、歴史資料展示機能の企画展等にも活用する。</li> </ul>	

□凡例



機能	諸室配置の考え方	諸室配置のイメージ
<p><b>図書館機能</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体において図書の持ち出しを可能とするため、BDS（ブックディテクションシステム）の設置はエントランス付近とする。</li> <li>一般開架室は複数階に分かれてもよい（ただし、親子連れが利用しやすいよう児童閲覧室と同一階には子育て関連図書等を配架する）。</li> <li>児童閲覧室は子育て支援機能の子ども広場等（キッズコーナー、ゆったりスペース、ハイハイコーナー）や幼児用トイレ・授乳室等が利用しやすいよう隣接する。</li> <li>作業室には配本用書架を整備し、搬入口への直接的なアクセスを確保する。</li> </ul>	<p>この図は、図書館機能の諸室配置イメージを示しています。左側に「児童閲覧室」があり、その隣には「一般開架室」が配置されています。一般開架室には「資料室」や「読書室（学習室）」が隣接しています。右側には「作業室（配本用書架を含む）」があり、その隣には「事務室」が配置されています。また、「搬入口・通用口」も示されています。下部には「受付カウンター」や「共用部（廊下・階段等）」が示されています。BDS（ブックディテクションシステム）の設置位置も示されています。</p>
<p><b>子育て支援機能</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>年齢に応じて活動スペースを区分した子ども広場等（ハイハイコーナー（3歳未満）、キッズコーナー（3歳以上）、ゆったりスペース（3歳以上））を整備する。</li> <li>幼児用トイレ、授乳室、ベビーカー置き場は子育て支援機能利用者以外の親子連れも利用できるよう、共用部からもアクセス可能とする。</li> <li>図書館機能の児童閲覧室利用者が子ども広場等や幼児用トイレに自由に行き来できるような施設配置とする。</li> </ul>	<p>この図は、子育て支援機能の諸室配置イメージを示しています。左側に「ハイハイコーナー（無料）」や「キッズコーナー・おもちゃ広場（無料）」が配置されています。また、「ゆったりスペース（わくわく・休憩・絵本コーナー）（無料）」も示されています。下部には「授乳室」や「幼児用トイレ」が配置されています。また、「ベビーカー置き場」や「下足室」も示されています。右側には「児童閲覧室」が配置されています。下部には「共用部（廊下・階段等）」が示されています。</p>
<p><b>歴史資料展示機能</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史資料展示機能では、搬入口から収蔵室（荷受スペース等を含む）、常設展示室や展示スペースへの直接的な動線を確保することが望ましい。</li> <li>常設展示室のうち、第2期整備として拡張予定の空間は、第1期整備以降は暫定的に会議室等として利用する。</li> <li>生涯学習機能の事務室（歴史資料展示機能の職員を含む）では、歴史資料展示機能の受付案内業務を行う。</li> </ul>	<p>この図は、歴史資料展示機能の諸室配置イメージを示しています。上部には「収蔵室（荷受スペース等を含む）」が配置されています。その隣には「搬入口・通用口」が示されています。下部には「展示スペース」や「常設展示室（第1期整備）」が配置されています。また、「常設展示室（第2期整備）」も示されています。下部には「共用部（廊下・階段等）」が示されています。右側には「事務室（歴史資料展示機能の受付案内含む）」が配置されています。</p>
<p><b>その他共有（共用部含む）</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民活動スペースは共有ゾーンとして、エントランスやロビーとしての機能を有したスペースとするため、エントランス付近の配置が望ましい。</li> <li>展示スペースでは、生涯学習展示の他、歴史資料展示機能の企画展等にも活用するが、展示期間以外において、市民活動スペースと一体的に中規模程度のイベント開催等の利用を想定するため、市民活動スペースとの隣接が望ましい。</li> <li>展示スペースは、収蔵室（荷受スペース等を含む）からアクセスしやすい配置とする。</li> </ul>	<p>この図は、その他共有（共用部含む）の諸室配置イメージを示しています。左側に「市民活動室（兼コワーキングスペース）」や「市民活動スペース」が配置されています。右側には「展示スペース」が配置されています。また、「収蔵室（荷受スペース等を含む）」も示されています。下部には「倉庫」や「更衣室」が配置されています。また、「給湯室」や「機械室」も示されています。下部には「共用部（廊下・階段等）」が示されています。右側には「搬入口・通用口」が示されています。</p>

○凡例



## 10 事業スキームの検討

本事業では、「市民が望む複合公共サービスの向上」及び「市の財政縮減効果の最大化」を図るため、複合施設の設計・建設・維持管理・運営業務について民間事業者のノウハウを活用した事業手法（PPP\*/PFI\*手法）の適用可能性について検討します。

また、本事業においては、最大約 35,000 m<sup>2</sup>（容積率対象面積）の民間施設を導入することが可能です。この余剰容積を有効に活用するため、公共施設と民間施設は分棟とし、市有地を長期間民間事業者に貸し付ける「定期借地権方式」により余剰地に民間施設を導入することを基本とします。ただし、導入する民間施設の内容によっては、土地売却方式や、民間施設の導入規模が公共施設に比べて小さい場合は、公共施設と民間施設の合築として行政財産（民間施設部分）の貸付とすることも含めて検討します。

表 9 本事業で想定する複合施設の整備・運営に係る主な事業手法

事業手法	業務範囲					施設の 所有
	設計	建設	維持管理	運営	資金調達	
BTO方式	民間	民間	民間	民間	民間	公共
BOT方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間
DBO方式	民間	民間	民間	民間	公共	公共
DB方式	民間	民間	—	—	公共	公共
指定管理者制度	—	—	民間	民間	公共	公共

## 11 概算事業費

本施設整備の事業費（概算）は、以下のとおりを想定しています。

表 10 概算事業費（税込）

項目	事業費（税込）
土地購入費（土地開発基金保有分（7,305 m <sup>2</sup> ）の買戻しに係る費用）	約 4.5 億円
調査・設計費（測量・地質・設計）	約 2.4 億円
建設工事費（建築本体、設備、什器備品等）	約 29.2 億円
その他工事費（外構、駐車場、市道の付け替え等）	約 4.7 億円
合計	約 40.8 億円

※上記事業費には、事業期間中の維持管理・運営費は見込んでいない。

※上記事業費は、設計前の概算額であるため、資材・労務費の価格変動等の社会情勢の変化などにより、今後、変更になる可能性がある。

※上記事業費に対する財源として、国庫補助金（都市構造再編集中支援事業等）、並びに、地方債（過疎対策事業債等）の活用を想定している。

## 12 今後のスケジュール

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のスケジュールを以下に示します。

表 11 今後のスケジュール（想定）

R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
基本方針	基本構想	基本計画・民間 活力導入可能性 調査	募集準備	募集選定	設計・建設
			★ 実施 方針 公表	★ 募集 要項 公表	★ 契約 ・ 議決